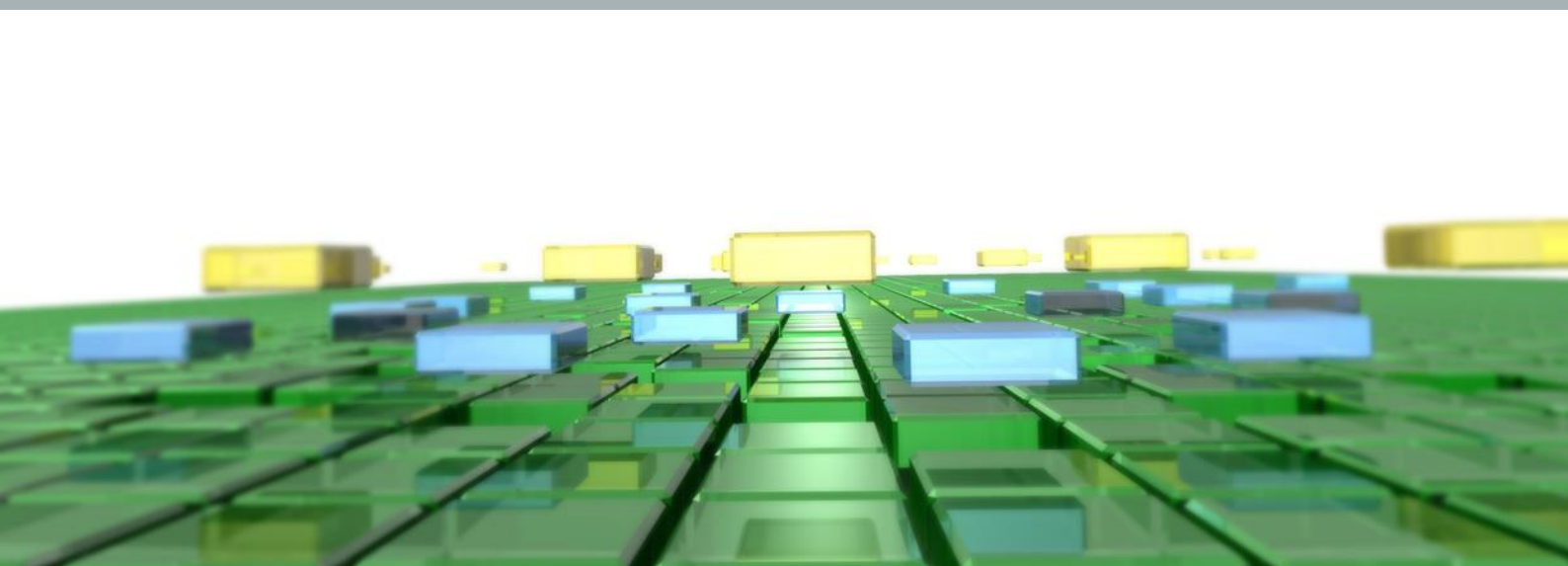


Bestemmingsplan “Kerkstraat 8, 10 en 10a te Oostelbeers”

Gemeente Oirschot

Vastgesteld



Bestemmingsplan “Kerkstraat 8, 10 en 10a te Oostelbeers

Gemeente Oirschot

Vastgesteld

Rapportnummer:	211X07887.084940_1
Datum:	November 2017
IMRO-IDN-nr:	NL.IMRO.0823.BPOOKERKSTR8TOT10A-VAST
Projectteam BRO:	Pascal Hendriks, Joost van der Aa, Niels van Benthem
Concept:	mei 2016
Ontwerp:	april 2017, juni 2017
Vastgesteld:	21 november 2017
Trefwoorden:	--
Bron foto kaft:	BRO, Abstract 4
Beknopte inhoud:	--

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Opzet van de toelichting	6
2. PLANSCHRIJVING	7
2.1 Historie	7
2.2 Huidige situatie	7
2.3 Toekomstige situatie	10
3. BELEIDSKADER	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.2 Provinciaal beleid	16
3.3 Gemeentelijk beleid	21
4. MILIEU- EN OMGEVINGASPECTEN	27
4.1 Algemeen	27
4.2 Besluit milieueffectrapportage	27
4.3 Geluid	28
4.4 Luchtkwaliteit	29
4.5 Externe veiligheid	30
4.6 Bodem	32
4.7 Water	33
4.8 Flora en fauna	36
4.9 Archeologische en cultuurhistorische waarden	39
4.10 Verkeer en parkeren	41
4.11 Bedrijven en milieuzonering	45

5. JURIDISCHE PLANOPZET	52
5.1 Juridisch-planologische opzet	52
5.2 Systematiek	52
5.3 Systematiek per bestemming	54
 6. FINANCIIEEL-ECONOMISCHE ASPECTEN	 57
6.1 Verhaal van kosten	57
6.2 Economische uitvoerbaarheid	57
 7. PROCEDURES	 58
7.1 Inspraak	58
7.2 Overleg	58
7.3 Vaststellingsprocedure	59
7.4 Beroep	59
 BIJLAGEN BIJ TOELICHTING	
Bijlage 1: Akoestisch onderzoek	
Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek Kerkstraat 10	
Bijlage 3: Vooronderzoek bodem Kerkstraat 8	
Bijlage 4: Waterparagraaf	
Bijlage 5: Reactie waterschap	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

In het centrum van de kern Oostelbeers aan de Kerkstraat 8 tot en met 10 bevinden zich de voormalige H. Andreas en Antonius van Paduakerk (Kerkstraat 10), de aangrenzende voormalige pastorie (Kerkstraat 8) en het gemeenschapshuis (Kerkstraat 10a) aan de zuidzijde van de kerk. De voormalige kerk en pastorie staan in de huidige situatie leeg en het is een uitdrukkelijke wens van de gemeente Oirschot, mede met het oog op het behoud van deze monumentale en voor Oostelbeers kenmerkende panden, om deze panden te voorzien van een nieuwe functie/herinvulling.

Deze concrete herinvulling voorziet in het vestigen van het dorpshuis in de voormalige H. Andreas en Antonius van Paduakerk. Naast het dorpshuis worden voor de kerk middels dit bestemmingsplan ruimere gebruiksmogelijkheden geboden waardoor de kerk ook kan worden gebruikt voor horeca in de vorm van een zalen- en partycentrum. Ondergeschikt hieraan worden centrumfuncties als detailhandel, dienstverlening en kantoren toegestaan. Maatschappelijke voorzieningen worden net als in de huidige situatie ter plaatse ook toegestaan.

Net als de kerk wordt de aangrenzende pastorie, welke met de kerk verbonden is middels een doorgang, niet meer voor de oorspronkelijke functie gebruikt. Hier is er de wens om ook deze bestemming te verruimen. Middels de verruiming van de bestemming kan de pastorie ook in gebruik worden genomen als bed & breakfast of ten behoeve van kantoren of dienstverlening.

Het voormalige gemeenschapshuis aan de Kerkstraat 10a wordt gesloopt. Op de vrijkomende gronden worden parkeerplaatsen gerealiseerd en wordt de mogelijkheid geboden om maximaal 4 aaneengebouwde woningen te bouwen. Tussen de voormalige kerk en de nieuw te realiseren woningen blijft een langzaamverkeersroute behouden.

De gewenste ontwikkeling is niet in overeenstemming met het vigerend bestemmingsplan “Kom Oostelbeers”. Teneinde de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken is dit bestemmingsplan opgesteld. In dit bestemmingsplan zal worden aangetoond dat de gewenste ontwikkeling in overeenstemming is met ‘een goede ruimtelijke ordening’.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Oostelbeers, gemeente Oirschot, midden in de dorpskern en omvat de percelen Kerkstraat 8, 10 en 10a. Dit betreffen opeenvolgend de voormalige pastorie, de voormalige H. Andreas en Antonius van Paduakerk en café 't Dorpshuis. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de woningen aan de Van de Sandestraat. Aan de zuidzijde wordt het plangebied eveneens begrensd door een tweetal woningen, gelegen tussen de Schravenstraat en de Kerkstraat. Aan de oostzijde wordt het perceel begrensd door het dorpsplein (Kerkstraat) en aan de westzijde door de woningen aan de Schravenstraat en de groenvoorzieningen aldaar (zie figuur 1.1).

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het geldend bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied betreft het bestemmingsplan "Kom Oostelbeers". Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Oirschot op 27 december 2007 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. Op basis van dit bestemmingsplan zijn de gronden in het plangebied bestemd als 'Maatschappelijk' en 'Horeca'. Figuur 1.2 omvat een uitsnede van de verbeelding van het vigerend bestemmingsplan met daarin weergegeven het plangebied.



Figuur 1.2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Kom Oostelbeers"

Gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' zijn onder meer bestemd voor maatschappelijke voorzieningen. Onder maatschappelijke voorzieningen wordt verstaan educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte

detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen. Daarnaast is zowel de voormalige kerk als de voormalige pastorie voorzien van een aanduiding 'rijksmonument'. Het voormalige dorpshuis aan de Kerkstraat 10a is bestemd als 'Horeca'. Deze bestemming is bedoeld voor onder andere horecavoorzieningen en terrassen.

Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' is het gebruik van de voormalige kerk als dorpshuis toegestaan. Zelfstandige horeca is echter niet toegestaan binnen deze bestemming. Ook voor wat betreft de voormalige pastorie geldt dat het gewenste gebruik niet is toegestaan op basis van de bestemming 'Maatschappelijk'.

Het voormalig gemeenschapshuis wordt gesloopt en vervangen door woningbouw. De bouw van woningen en het gebruik van deze gronden ten behoeve van het wonen is niet toegestaan binnen de bestemming 'Horeca'.

Dit bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch-planologische kaders voor de ontwikkeling.

1.4 Opzet van de toelichting

Het bestemmingsplan bestaat uit een 'verbeelding' (plankaart), de 'regels' en een toelichting. Alleen de regels en de verbeelding zijn juridisch bindend. De toelichting geeft een onderbouwing en uitleg.

Het volgende hoofdstuk omvat de beschrijving van de huidige en toekomstige situatie, waarna het derde hoofdstuk een korte omschrijving geeft van het geldende beleid van de diverse betrokken overheden en de conclusies van en toetsing aan dit beleid.

In het vierde hoofdstuk vindt toetsing plaats van de milieu- en waardenaspecten. Het vijfde hoofdstuk bevat de juridische toelichting, met een beschrijving en onderbouwing van de opbouw van de regels en verbeelding.

Een ontwikkeling dient ook financieel haalbaar te zijn, dat is het onderwerp van hoofdstuk zes. Hoofdstuk zeven omvat een beschrijving van de procedures.

2. PLANSCHRIJVING

2.1 Historie

Van oorsprong concentreerde de bebouwing van Oostelbeers zich langs de historische lintstructuren. De Kerkstraat is onderdeel van een oud, van noord naar zuid lopend lint (Boersche straat). Op de kadastrale kaart van 1811-1832 is te zien dat de locatie van de voormalige pastorie bebouwd is. De bebouwing ligt net als in de huidige situatie op afstand van het lint en over het perceel loopt een waterloop. De plek van de kerk en het aangrenzende voormalige gemeenschapshuis is in die tijd nog onbebouwd.

In 1853 werd aan de noordkant van de Kerkstraat het eerste volwaardige kerkgebouw van Heilige Andreas en Antonius van Paduaparochie in gebruik genomen. De kerk wordt al gauw te klein en in de jaren '30 van de vorige eeuw startte men met de bouw van een nieuwe kerk aan de zuidzijde van de Kerkstraat. Dit inmiddels niet meer als kerk in gebruik zijnde gebouw is, net als de voormalige pastorie, aangewezen als rijksmonument.

Tot in de jaren '60 van de voormalige eeuw bleef het perceel van het voormalige gemeenschapshuis onbebouwd. In de jaren '70 van de vorige eeuw werd vanuit de Andreasstraat (N395), de provinciale weg tussen onder andere Oostel- en Middelbeers, de Antoniusstraat aangelegd. Tussen deze weg en de bebouwing aan de westzijde van de Kerkstraat werd Oostelbeers planmatig uitgebreid. De functies uit het plangebied grenzen vanaf die tijd aan de westzijde aan woonpercelen.

2.2 Huidige situatie

De voormalige H. Andreas en Antonius van Paduakerk staat momenteel leeg. Aan de achterzijde van de kerk (westzijde) wordt het perceel begrensd door de achtertuinen van aangrenzende seniorenwoningen.

Ten noorden van het kerkgebouw ligt de in 1721 gebouwde pastorie. De pastorie is niet meer als kerkelijke dienstwoning in gebruik. Dit Rijksmonument is in de 19^e eeuw verbouwd en de entreepartij is verfraaid met een bordes en puntgevel. Het gebouw is doormiddel van een smalle gang verbonden met het kerkgebouw. Onder de gang loopt de watergang die het perceel van de voormalige pastorie begrensd. Aan de westzijde van de voormalige pastorie ligt een ruime pastorietuin met veel groen. De tuin is onderdeel van het stedenbouwkundig patroon van het aangrenzend woongebied en voor de helft openbaar toegankelijk als park. Straten en achterzijden van woningen grenzen aan de pastorietain.

Aan de zuidzijde van het kerkgebouw ligt het voormalige gemeenschapshuis van Oostelbeers. Het gemeenschapshuis met aangrenzende gymzaal bestaat uit verschillende plat afgedekte bouwmassa's. De voorgevel van het gebouw ligt terug ten opzichte van de voorgevel van het kerkgebouw. Aan de achterzijde (westzijde) grenst het gebouw direct aan het stratenpatroon van de wijk. Tussen de voormalige kerk en het voormalige gemeenschapshuis loopt een voetpad dat de Schravenstraat met de Kerkstraat verbindt.

De ruimte voor de voormalige kerk en pastorie is ingericht als plein. Dit plein is ter hoogte van de pastorie van de rijbaan afgescheiden door paaltjes. Door het gebruik van één soort bestrating loopt het plein als het ware in de rijbaan over. De ruimte voor het gemeenschapshuis is hoofdzakelijk in gebruik ten behoeve van parkeren. Deze parkeerplaats is van de rijbaan afgescheiden door een lage haag met enkele solitaire bomen.

Hierna zijn enkele afbeeldingen weergegeven van het plangebied en de daarin aanwezige bebouwing. Opgemerkt wordt dat het terrein voor het voormalige gemeenschapshuis, de kerk en de pastorie inmiddels opnieuw ingericht is. Op de volgende afbeeldingen is dit nog niet zichtbaar, deze afbeeldingen zijn dan ook enkel bedoeld om een beeld te geven van de aanwezige bebouwing in het plangebied.



Figuur 2.1: Voormalig gemeenschapshuis en voormalige kerk (Bron: Google Streetview)



Figuur 2.2: De voormalige kerk en pastorie (Bron: Google Streetview)



Figuur 2.3: De als rijksmonument aangewezen voormalige kerk (Bron: Parochie de Beerzen)



Figuur 2.4: De als rijksmonument aangewezen voormalige pastorie (Bron: Rijksmonumenten.nl)

2.3 Toekomstige situatie

Zoals in paragraaf 1.1 is aangegeven is het een uitdrukkelijke wens van de gemeente Oirschot om de voormalige kerk en pastorie te voorzien van een nieuwe functie/ herinvulling. Omdat nog niet volledig bekend is welke functies zich naast het dorpshuis zullen gaan vestigen in de kerk en de pastorie is ervoor gekozen de gebruiksmogelijkheden voor beide gebouwen te verruimen. Hierna wordt achtereenvolgens ingegaan op de nieuwe situatie ter plaatse van de Kerkstraat 10a (voormalig gemeenschapshuis), de Kerkstraat 10 (voormalige kerk) en de Kerkstraat 8 (voormalige pastorie).

2.3.1 Herontwikkeling Kerkstraat 10a

Het voormalige gemeenschapshuis en de bijbehorende sporthal worden gesloopt. Op deze gronden worden parkeerplaatsen en maximaal 4 aangegebouwde woningen gebouwd. De woning of woningen krijgen een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 8 meter. De voorgevel van de woning(en) is gericht op het noordoosten, richting het pleintje waar het parkeren ten behoeve van de woning(en) plaatsvindt. De achtertuin(en) van de woning(en) gren(st)(zen) aan de achtertuin van het perceel Kerkstraat 12. Via de Schravenstraat zijn de parkeerplaatsen voor de woningen toegankelijk. In de regels wordt geregeld dat deze toegang uitsluitend bedoeld is voor bestemmingsverkeer en langzaam verkeer, op deze wijze ontstaat geen ongewenste sluiproute voor gemotoriseerd verkeer.

Op de plaats van het voormalige gemeenschapshuis worden extra parkeerplaatsen aangelegd. In de nieuwe situatie zijn hier 16 parkeerplaatsen aanwezig. De langzaam verkeersroute die in de huidige situatie aanwezig is blijft behouden. In figuur 2.5 wordt de nieuwe situatie weergegeven met daarin het bouwblok (gele vlak) waarbinnen de woningen gebouwd moeten worden.



Figuur 2.5: Nieuwe situatie (Bron: BouwkunstWerkplaats)

2.3.2 Verruiming gebruiksmogelijkheden Kerkstraat 10 (voormalige kerk)

De voormalige kerk zal in gebruik worden genomen als dorpshuis al dan niet in combinatie met een horecafunctie. Qua horecafunctie wordt gedacht aan een zalencentrum/ partycentrum.

Naast deze functies biedt dit bestemmingsplan de mogelijkheid om ondergeschikt aan de voornoemde functies, tot een maximum van 25% van de oppervlakte, centrumfuncties als detailhandel, dienstverlening en kantoren mogelijk te maken. Door een beperking qua oppervlakte op te nemen en te bepalen dat sprake dient te zijn van een ondergeschiktheid aan de hoofdfuncties is verzekerd dat er geen kantorenverzamelgebouw of zelfstandige detailhandelsvestiging ontstaat. Daarnaast is het al toegestane gebruik ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen geregeld.

Ten behoeve van het dorpshuis in combinatie met de horecafunctie zal de kerk hoofdzakelijk intern worden verbouwd. Uitsluitend aan de westelijke zijde, aan de zijde van het nieuwe parkeerterrein, wordt een overdekt terras gerealiseerd. Aangezien de kerk is aangewezen als rijksmonument zal deze verbouwing worden afgestemd met de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed.

De buitenruimten bij de kerk worden aan de zijde van de uitgebreide parkeerplaats deels ingericht als terras ten behoeve van de horecafunctie. Dit terras is beperkt in dit bestemmingsplan door hier een aanduiding op de verbeelding voor op te nemen. Op deze wijze is verzekerd dat het terras niet gerealiseerd kan worden achter de bestaande woningen aan de Schravenstraat. Wel is aan de achterzijde van deze woningen de mogelijkheid om bijvoorbeeld een theetuin en/of kleine speeltuin te realiseren.

2.3.3 Verruiming gebruiksmogelijkheden Kerkstraat 8 (voormalige pastorie)

Net als de voormalige kerk worden de gebruiksmogelijkheden voor de pastorie verruimd. Hierbij worden wederom, conform het geldende bestemmingsplan, maatschappelijke voorzieningen en een woning toegestaan. Daarnaast mag de pastorie gebruikt worden als bed & breakfast en ten behoeve van dienstverlening of kantoren. De bestaande woning in de pastorie blijft behouden.

Aan de buitenzijde zijn aan de pastorie in eerste aanleg geen wijzigingen voorzien. De pastorie zal wel intern worden verbouwd ten behoeve van een nieuwe functie. Net als de kerk is de pastorie ook aangewezen als rijksmonument, afhankelijk van de aard van de werkzaamheden zal deze verbouwing daarom ook worden afgestemd met de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte¹ staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudiger regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit bovenstaande drie doelen zijn de nationale belangen naar voren gekomen. Voor de regio Brabant zijn de volgende opgaven van nationaal belang:

- het verbeteren van het vestigingsklimaat van de Brainport Zuidoost-Nederland;
- versterking van de primaire waterkeringen;
- deelprogramma's Veiligheid, Zoetwater en Nieuwbouw en herstructurering van het Deltaprogramma;
- EHS inclusief Natura 2000-gebieden;
- buisleidingennetwerk ruimtelijk mogelijk maken;
- onderzoek naar goederenvervoer over het spoor;
- hoofdenergienetwerk (380 KV) over de grens;
- voorkeursgebieden grootschalige windenergie Westelijk Noord-Brabant.

Doorwerking plangebied

Eén van de nationale belangen zoals genoemd in de SVIR luidt: *ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten*. Wat betreft dit nationale belang wordt opgemerkt dat door de verruiming van de gebruiksmogelijkheden van de voormalige kerk

¹ Vastgesteld op 13 maart 2012.

en voormalige pastorie wordt bijgedragen aan het behoud van deze rijksmonumenten. In paragraaf 4.9.1 wordt hier nader op ingegaan. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid zoals verwoord in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere pkb's met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden.

In de SVIR is vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet door de Rijksoverheid. Het gaat onder meer om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Doorwerking plangebied

Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk waarmee nationale belangen gemoeid zijn die juridisch zijn verankerd in het Barro. Het Barro heeft dan ook geen invloed op dit bestemmingsplan.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 Bro een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen. In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden (de "ladder duurzame verstedelijking"). De eerste trede in deze ladder is een beschrijving dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Hierbij kan het gaan om zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten.² De beide vervolgstappen uit de genoemde ladder hebben betrekking op vraag of de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied ingepast kan worden en als dat niet mogelijk is op andere locaties, die vooral goed ontsloten moeten zijn. In figuur 3.1 wordt het processchema van de Ladder voor duurzame verstedelijking weergegeven.

² Bron: Nota van Toelichting bij het besluit, p. 49-51 (Staatsblad 2012, 388).



Figuur 3.1: Ladder voor duurzame verstedelijking

Doorwerking plangebied

Om te bepalen of de Ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing is, dient eerst de vraag beantwoordt te worden of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, lid 2 Bro. Op deze vraag wordt hierna nader ingegaan.

Woning(en)

Uit jurisprudentie volgt dat een woningbouwontwikkeling van maximaal 11 woningen niet wordt gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro en dat om die reden ook niet getoetst hoeft te worden aan dit betreffende artikel.

Gezien het feit dat dit bestemmingsplan voorziet in de toevoeging van maximaal vier woningen, wordt geconcludeerd dat wat betreft deze woningen dan ook geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro. De Ladder voor duurzame verstedelijking hoeft voor de woningbouwontwikkeling in het plangebied derhalve niet doorlopen te worden.

Kerk en pastorie

Dit bestemmingsplan staat tevens maatschappelijke voorzieningen toe. Deze voorzieningen worden tevens op basis van het geldend bestemmingsplan al toegestaan. Uit jurisprudentie volgt dat indien sprake is van een continuering van bestaande planologische mogelijkheden, geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, lid 2 Bro.

Ten aanzien van de nieuwe functies die middels dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, wordt opgemerkt dat uit jurisprudentie³ is af te leiden dat een functiewijziging zonder nieuw ruimtebeslag in beginsel niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt. Dit kan anders zijn,

³ O.a. ABRvS, zaaknummer 201310814/1/R1, d.d. 10 december 2014 – ABRvS, zaaknummer 201310555/1/A1, d.d. 21 januari 2015 - ABRvS, zaaknummer 201311211/1/R3, d.d. 18 februari 2015

indien sprake is van een substantiële functiewijziging. Van belang hierbij is dat een functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft dat, ondanks dat het ruimtebeslag ongewijzigd blijft, sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Met de functiewijziging van de kerk en de pastorie is geen sprake van nieuw (planologisch) ruimtebeslag waardoor in beginsel geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, lid 2 Bro.

Voor de beoordeling of sprake is van een 'substantiële functiewijziging' wordt allereerst verwezen naar enkele uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS)⁴. In de betreffende uitspraken waren bestemmingsplannen in het geding waarbij de betreffende bestemmingsplannen voorzagen in:

- een functiewijziging voor een hotel met maximaal 160 kamers;
- het toestaan van het permanent bewonen van in totaal 420 recreatiewoningen.

Het voorliggende bestemmingsplan is van een geheel ander schaalniveau dan de bestemmingsplannen waarop de betreffende uitspraken van de ABRvS betrekking hadden. In vergelijking hiermee zou al geconcludeerd kunnen worden dat er geen sprake is van een 'substantiële functiewijziging'. De invloed van een functiewijziging op het woon- en leefklimaat kan in deze ook relevant zijn. Een bepaalde beperkte functiewijziging kan in theorie namelijk onevenredige gevolgen hebben voor de omgeving. Zoals echter blijkt uit paragraaf 4.10 leidt dit bestemmingsplan niet tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende milieugevoelige functies (woningen). Gelet hierop en gelet op het vorenstaande wordt daarom geconcludeerd dat met de functiewijziging van de kerk en de pastorie geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro.

De Ladder voor duurzame verstedelijking hoeft in het kader van dit bestemmingsplan niet doorlopen te worden.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

In de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening benoemt de provincie haar provinciale ruimtelijke belangen en de wijze waarop zij deze behartigt. De structuurvisie is opgebouwd uit een 'Deel A Visie en sturing', waarin de ruimtelijke visie, de belangen en de sturingsfilosofie is opgenomen. De ruimtelijke visie is uitgewerkt in dertien provinciale ruimtelijke belangen.

1. Regionale contrasten;
2. Een multifunctioneel landelijk gebied;
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
4. Een betere waterveiligheid door preventie;
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;

⁴ O.a. ABRvS, zaaknummer 201505548/1/R2, d.d. 20 april 2016 - ABRvS, zaaknummer 201503801/1/R2, d.d. 1 juni 2016

6. Ruimte voor duurzame energie;
7. Concentratie van verstedelijking;
8. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
9. Groene geleidingszones tussen steden;
10. Goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
11. Economische kennisclusters;
12. (Inter)nationale bereikbaarheid;
13. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De wijze waarop de provincie deze ruimtelijke belangen behartigt, is uitgewerkt in vier manieren van sturen: regionaal samenwerken, ontwikkelen, beschermen en stimuleren.

In 'Deel B Structuren en beleid' staat op welke wijze de provincie stuurt op de functies in Noord-Brabant. Daarvoor zijn vier ruimtelijke structuren opgesteld: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Het plangebied maakt onderdeel uit van de stedelijke structuur en is aangeduid als 'Kernen in het landelijk gebied' (zie figuur 3.2)



Figuur 3.2: Uitsnede structurenkaart Structuurvisie

Stedelijke structuur

De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant. De verschillen tussen de (middel)grote steden, suburbane kernen, dorpen en plattelandskernen, zowel in ruimtelijk, sociaal als economisch opzicht, zijn een belangrijke kwaliteit van Brabant.

De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. Om zo bij te dragen aan een onderscheidend

leef- en vestigingsklimaat ter versterking van de kenniseconomie in Brabant. Bij de opgave voor wonen en werken wordt het accent sterker verlegd naar de te ontwikkelen kwaliteiten, de inzet op herstructurering en het beheer van het bestaand stedelijk gebied. de provincie onderscheidt de volgende twee gebieden:

- Stedelijk concentratiegebied;
- Kernen in het landelijk gebied.

Zoals blijkt uit figuur 3.2 is in dit geval sprake van een kern in het landelijk gebied.

Kernen in het landelijk gebied

In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De provincie vindt het belangrijk dat gemeenten in hun structuurvisies aandacht geven aan de wijze waarop stedelijke ontwikkelingen het eigen karakter van de kernen en de relatie met het landschap kunnen versterken. De stedelijke ontwikkelingen passen qua maat en schaal bij de kern.

De kernen in het landelijk gebied bouwen voor de eigen woningbehoefte volgens het principe van 'migratiesaldo-nul'. Er is ruimte beschikbaar voor specifieke verbeterprojecten van enige omvang. Het gaat om kwalitatieve verbeteringen in bestaand stedelijk gebied zoals het saneren van milieuhinderlijke bedrijvigheid in de kern en het behouden van vrijkomende cultuurhistorisch waardevolle complexen.

Doorwerking plangebied

Dit bestemmingsplan voorziet in de verruiming van de gebruiksmogelijkheden van twee rijksmonumenten in de kern Oostelbeers en een kleinschalige woningbouwontwikkeling in de vorm van de realisatie van maximaal vier woningen. Dit past uitstekend binnen het provinciaal beleid om in de kernen in het landelijk gebied in te zetten op stedelijke ontwikkelingen die passen bij het karakter van de kern. Daar is hier zondermeer sprake van aangezien door het toekennen van vervolgfuncties deze voor de kern Oostelbeers kenmerkende rijksmonumenten blijven behouden en wederom actief gebruikt kunnen gaan worden voor een nieuwe functie/ herinvulling. De woningbouwontwikkeling waar dit plan in voorziet is kleinschalig van aard en bedoelt om de lokale woningbehoefte in Oostelbeers te faciliteren, ook dit is conform het provinciaal beleid.

3.2.2 Verordening Ruimte

De Verordening Ruimte 2014 is per 14 maart 2014 in werking getreden. In de verordening staan onderwerpen uit de provinciale structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De Verordening bevat regels voor:

bevordering van ruimtelijke kwaliteit;

- stedelijke ontwikkeling;
- ecologische hoofdstructuur;
- water;
- groenblauwe mantel;

- aardkunde en cultuurhistorie;
- agrarisch gebied;
- intensieve veehouderij;
- glastuinbouw;
- niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied;
- regionaal ruimtelijk overleg;
- bevoegdheden van Gedeputeerde Staten.



Figuur 3.3: Uitsnede Verordening ruimte 2014

Het plangebied ligt binnen gronden die op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte zijn aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied; kern in het landelijk gebied'. Voor deze kernen geldt in het algemeen dat er nieuwe woningen alleen mogelijk zijn als dat nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei. Binnen het bestaand stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkeling; uiteraard binnen de grenzen van wetgeving en de regionale afspraken.

De volgende artikelen uit de Verordening Ruimte zijn van toepassing op de voorgestane ontwikkelingen binnen het plangebied.

Artikel 3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording:

1. Het plan dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid.

2. Er dient toepassing gegeven te worden aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Dit houdt in ieder geval in dat uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden.
3. Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit waaruit blijkt dat rekening is gehouden met de naaste omgeving (bodemkwaliteit, waterhuishouding, monumenten, cultuurhistorische waarden, ecologische waarden, aardkundige waarden en de landschappelijke waarden) en de omvang van de ontwikkeling/ bebouwing passend is in de omgeving en zorg wordt gedragen voor een goede verkeersafwikkeling.
4. Daarnaast dient bij een stedelijke ontwikkeling toepassing te worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening; de ladder voor duurzame verstedelijking.

Artikel 4.2 Stedelijke ontwikkeling

Een bestemmingsplan dat voorziet in een stedelijke ontwikkeling is uitsluitend gelegen in bestaand stedelijk gebied.

Artikel 4.3 Nieuwbouw van woningen

De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:

- 1) de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg worden nagekomen;
- 2) de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken van het regionaal ruimtelijk overleg, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

Onder harde plancapaciteit voor woningbouw wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen (uitgedrukt in aantallen woningen) waarover een gemeente beschikt, die is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt.

Doorwerking plangebied

Artikel 3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

Voor wat betreft de verantwoording dat het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit wordt met name verwezen naar paragraaf 2.2. Met de functiewijziging wordt geen afbreuk gedaan aan de monumentale status van beide rijksmonumenten, in tegenstelling. Het behoud en het onderhoud is door het verruimen van de gebruiksmogelijkheden beter verzekerd. Dit is positief voor de status van beide gebouwen als rijksmonument.

Daarnaast wordt het naastgelegen gemeenschapshuis gesloopt en worden de vrijgekomen gronden ingericht ten behoeve van woningbouw en ten behoeve van bij de in de kerk geplande horecafunctie behorende voorzieningen als een terras, theetuin en speeltuintje.

Wat betreft de sloop van het voormalige gemeenschapshuis en de herontwikkeling van deze gronden met maximaal vier woningen wordt opgemerkt dat deze woningen zo worden gepositioneerd dat deze passend zullen zijn in de bestaande stedenbouwkundige structuur. Door de situering van deze woningen komen de waarden en kwaliteiten van de voormalige kerk beter tot uiting dan in de huidige situa-

tie het geval is. Geconcludeerd wordt dat dit plan bijdraagt aan het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit en voldoet aan de principes van zorgvuldig ruimtegebruik.

De overige in dit kader relevante milieu- en omgevingsaspecten komen in het volgende hoofdstuk aan bod, kortheidshalve wordt hiernaar verwezen.

Wat betreft artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro wordt verwezen naar paragraaf 3.1.3.

Artikel 4.2 Stedelijke ontwikkeling

Het plangebied ligt binnen gronden die op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte als 'Bestaand stedelijk gebied; kern in landelijk gebied' zijn aangeduid. De voorgestane ontwikkeling is zodoende in overeenstemming met artikel 4.2 van de Verordening ruimte 2014.

Artikel 4.3 Nieuwbouw van woningen

Wat betreft artikel 4.3 wordt opgemerkt dat in dit geval sprake is een binnenstedelijke herontwikkeling waarmee wordt voorzien in maximaal vier nieuwe woningen. In het gemeentelijk woningbouwprogramma (zie paragraaf 3.3) voor Oostelbeers wordt aangegeven dat er nog een indicatieve behoefte van 39 woningen resteert. De woningen waarin dit bestemmingsplan voorziet passen hier ruimschoots binnen. De woningbouwontwikkeling waarin dit plan voorziet is dan ook in overeenstemming met artikel 4.3 van de Verordening ruimte.

3.3 Gemeentelijk beleid

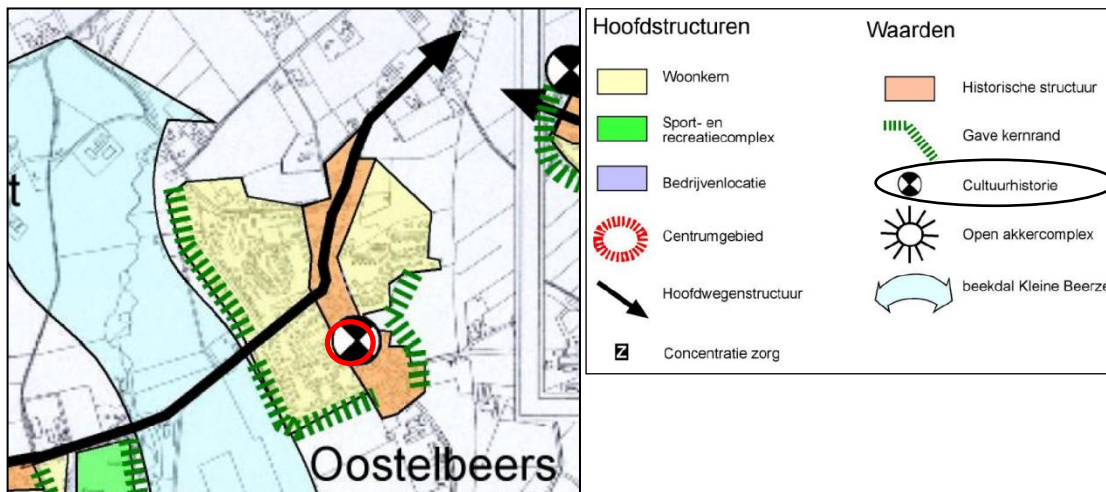
3.3.1 StructuurvisiePlus

Algemeen

De StructuurvisiePlus is in september 2004 vastgesteld door de gemeenteraad. In de StructuurvisiePlus zijn de ruimtelijke kwaliteiten, voortvloeiend uit de analyse van de bestaande situatie van de grondlaag, de infrastructuur en het occupatiepatroon, van de hele gemeente in beeld gebracht. Het resultaat van deze analyse is vastgelegd in de "Duurzame Ruimtelijke Structuur" (DRS) van Oirschot.

Nota Duurzame Ruimtelijke Structuur

Op basis van de structurenkaart wordt het plangebied gerekend tot de woonkern Oostelbeers, in figuur 3.4 wordt dit weergegeven.



Figuur 3.4: Structuurkaart overige kernen

De kernen Oostelbeers en Middelbeers vormen een twee-eenheid, gelegen in het Beerzedal. De kernen zijn ontstaan als esdorpen, waarna de lintbebouwing zich verdichtte en er vervolgens projectmatig werd uitgebreid tussen de linten. Meer nog dan in Oirschot zijn hier de oude invalswegen met lintbebouwing dragers van de ruimtelijke hoofdstructuur. Hier wordt gestreefd naar behoud van waarden en benutten van kansen voor versterking zodra die zich voordoen. In Oostelbeers gaat het hierbij met name om de ruimtes rondom kerk en het voormalige gemeenschapshuis aan de Kerkstraat.

Nota programma

Naast de structuren zijn de programmatische behoeften in de gemeente, hoeveel en wat voor soort woningen, hoeveel hectare bedrijfsterrein voor wat voor soort bedrijven etc., bekeken. Het resultaat is het programma dat de gemeente wil realiseren.

In dit geval voorziet dit bestemmingsplan in een verruiming van de gebruiksmogelijkheden van de voormalige kerk en de voormalige pastorie door functies als wonen, horeca (uitsluitend in de kerk), bed and breakfast, (ondergeschikte) dienstverlening en (ondergeschikte) kantoren toe te staan. Naast het thema 'wonen' zijn in dit kader ook de thema's 'werken' en 'voorzieningen' van belang.

Wonen

Voor Oostelbeers is de indicatieve woningbehoefte tot 2015 ingeschat op 93 woningen, waarvan 9 woningen gereserveerd zijn voor particulier bouw. Daarnaast is een reserve van 33 woningen opgenomen. De reserveringen voor particuliere bouw zijn bedoeld om tegemoet te kunnen komen aan individuele verzoeken van particulieren om op een in eigendom zijnde perceel in de kom een woning te kunnen realiseren. Het reserve van 33 woningen is bedoeld voor individuele aanvragen voor woningsplitsing en de bouw van bedrijfswoningen.

Werken

Vanuit de historie kent Oirschot veel en over de dorpskernen sterk gespreide en veelzijdige bedrijvigheid. Dit resulteert in een relatief hoge eigen werkgelegenheid. Het gemeentelijk beleid is erop gericht om deze eigen werkgelegenheid te behouden en uit te bouwen.

Voorzieningen

De structuurvisie richt zich wat betreft voorzieningen hoofdzakelijk op Oirschot en niet zozeer op Oostelbeers.

Nota confrontatie

Tot slot wordt gekeken of het programma kan worden ingepast in de Duurzame Ruimtelijke Structuur, ervan uitgaande dat de DRS zo mogelijk wordt versterkt, maar er in elk geval geen afbreuk aan wordt gedaan. Hieruit volgt de na te streven ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Oirschot, als basis voor verdere acties.

Wonen

In Oostelbeers is binnen de duurzame ruimtelijke structuur (inclusief Haagakkers II) ruimte voor 35 woningen. Er resteert een indicatieve behoefte van 39 woningen. Wel is milieuhinder een probleem; de oostkant van de kern zit 'op slot' door agrarische bedrijvigheid. Uit het woningbouwprogramma komt echter een aanzienlijk ruimere taakstelling naar voren van 93 woningen. Aldus zal een uitbreiding worden gezocht in noordelijke richting, die uitgaande van de ruimtelijke mogelijkheden op basis van de DRS als meest geschikte wordt aangemerkt.

Werken

Wat betreft werken worden in de Nota confrontatie in relatie tot de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling geen concrete uitspraken gedaan. Wel wordt aangegeven dat in nieuwe bestemmingsplannen onder voorwaarden ruimte wordt geschapen voor beroep en bedrijf aan huis binnen woonwijken.

Voorzieningen

In de kleinere kernen Spoordonk en Oostelbeers is het streven gericht op handhaving van de voor de leefbaarheid essentiële basisvoorzieningen. Voor op zich zelf staande detailhandel is in deze kernen geen draagvlak.

Doorwerking plangebied

Het onderhavige plan is onderdeel van de Kerkstraat en het initiatief draagt bij aan het behoud van de cultuurhistorische waarden van de plek en de aanwezige rijksmonumenten. Door het verruimen van de gebruiksmogelijkheden behouden beide rijksmonumenten hun toekomstwaarde. Daarnaast draagt het blijven functioneren van de Heilige Andreas en Antonius van Paduakerk en de pastorie, als identiteitsbepalende gebouwen, bij aan het behoud en de versterking van de historische structuur van Oostelbeers.

Wat betreft de verruiming van de gebruiksmogelijkheden wordt opgemerkt dat deze verruiming passend is binnen de kaders van de StructuurvisiePlus. Zo wordt er geen zelfstandige detailhandel mogelijk gemaakt maar enkel aan de andere toegestane functies ondergeschikte detailhandel. Het dorps-huis is met name bedoeld voor de inwoners van de kern Oostelbeers, dit betreft in feite een voortzetting van het voormalige gemeenschapshuis. De horecavoorziening die mogelijk wordt gemaakt is zo-

wel gericht op inwoners van de kern Oostelbeers als daarbuiten. Zo vormt een voormalige kerk een bijzonder decor voor bijvoorbeeld een trouwceremonie.

Met de sloop van het voormalige gemeenschapshuis wordt het mogelijk om aan de zuid- en westzijde van de kerk een kwaliteitsverbetering in de openbare ruimte door te voeren. De parkeermogelijkheden aan het plein worden uitgebreid en het bestaande voetpad tussen de kerk en het voormalige gemeenschapshuis kan worden ontwikkeld tot robuuste langzaamverkeersroute. Daarnaast zal hier een theetuin/ speeltuintje worden gerealiseerd.

Daarnaast worden op deze locatie maximaal vier woningen toegevoegd. Deze woningen passen binnen de voor Oostelbeers geraamde woningbouwbehoefte. De woningen worden zo gepositioneerd dat deze passend zijn in de stedenbouwkundige structuur van de omgeving en sluiten qua positionering aan bij de achterliggende woningen.

3.3.2 Toekomstvisie Oirschot

Het rapport OirschotToekomst (april 2011) beschrijft hoe Oirschot (kern en de kerkdorpen) er in 2030 uit ziet en welke ambitie er is. Het document moet mensen en organisaties in beweging brengen, sturing geven aan de toekomst van de volgende generaties en een bijdrage leveren aan een heldere positionering van de gemeente naar buiten toe (samenleving en regio).

Het wonen, leven en werken in Oirschot wordt gekenmerkt door de combinatie van cultuurhistorie, een groene omgeving en verbinding met de top-technologische regio.

Voor voorzieningen sluit dit aan bij de behoefte van de bevolking. Zowel voor jongere gezinnen als voor ouderen zijn kwalitatief goede voorzieningen aanwezig. Kwaliteit van voorzieningen gaat boven de kwantiteit ervan. Hierbij is bereikbaarheid van voorzieningen, zowel tussen kernen als in verbinding met de (stedelijke) regio, essentieel (OV-en fietsverbindingen). Oirschot is een ideaal woon- en leefdorp voor 'kenniswerkers' uit de regio, waar het Brabants karakter levend is. Een hoogstaand cultureel aanbod, gebruik maken makend van de historische kern met monumenten en landgoederen eromheen, versterkt dit.

De gemeente Oirschot heeft in 2030 een duidelijk andere rol en speelt een voorwaardenscheppende faciliterende rol om zelfwerkzaamheid van burgers mogelijk te maken.

De gemeente biedt burgers mogelijk tot participatie, medezeggenschap, inspraak en voorlichting.

Doorwerking plangebied

Onderhavig bestemmingsplan speelt in op de ambities van de gemeente Oirschot. De voormalige kerk en pastorie liggen het centrum van Oostelbeers en leveren als twee cultuurhistorische waardevolle panden een belangrijke bijdrage aan herkenbaarheid van het dorp. Op initiatief van de inwoners van Oostelbeers worden beide panden herbestemd. Met de wens voor een bredere functie van beide panden kan de centrumfunctie voor het dorp behouden blijven. Met het huisvesten van meerdere functies onder één dak worden de mogelijkheden voor Oostelbeers om zich te ontwikkelen tot een woon- en leefdorp verder vergroot.

3.3.3 Nieuwe woonvisie

Algemeen

In april 2016 is de Nieuwe Woonvisie vastgesteld. De Woonvisie heeft als doel dat er voor elke inwoner van Oirschot een passende woning beschikbaar is en aansluit bij de kernboodschap: 'Oirschot: monumentaal, ondernemend en groen; daar voelt de MENS zich thuis'. De gemeente Oirschot wil voor de huidige en toekomstige bewoners voorzien in een passende, toekomstbestendige woningvoorraad met ruimte voor initiatieven en oog voor het monumentale en groene karakter van de gemeente. Ambities zijn onder andere: herbestemming, transformatie en herstructurering van bestaande gebouwen en locaties, ruimte bieden aan initiatieven vanuit de bevolking en het bieden van experimenteer- en innovatieruimte.

De vier pijlers

Om tot een evenwichtige ontwikkeling van de woningvoorraad en woningkwaliteit, die aansluit op de behoefte van de inwoners, te komen zijn er vier pijlers benoemd waar de woonvisie door gedragen wordt. Deze zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden waardoor er een sterke solide constructie ontstaat.

- Bevolking
- Zorg
- Bewustwording
- Woningbouwprogramma

De hiervoor genoemde pijlers hebben allen direct gevolg voor de pijler Woningbouwprogramma. Binnen deze pijler wordt bepaald welke kwantitatieve en kwalitatieve woningontwikkelingen gefaciliteerd worden om de gemeente Oirschot een duurzame toekomst als vitale woongemeente te geven. In het voorliggende geval worden vier woningen toegevoegd aan de woningvoorraad. Hierna wordt derhalve uitsluitend ingegaan op de pijler Woningbouwprogramma.

Woningbouwprogramma

Huidige behoefte

Bijna 70% van de mensen die een andere woning zoekt behoort tot de groep doorstromers. Automatisch blijft er dan een groep van circa 30% starters over. Voor een goed functionerende woningmarkt is doorstroming van groot belang. Een deel van de woningen die doorstromers achterlaten kan qua prijsniveau en omvang voorzien in de behoefte van de starters. De groep doorstromers is divers qua samenstelling. Een deel bestaat uit huishoudens met een veranderde ruimtebehoefte / wens (groter of kleiner willen wonen), een deel is huishoudens of personen die moeten verhuizen vanwege een zorgbehoefte of andere persoonlijke omstandigheden.

Er zijn evenveel woningzoekenden die naar een huurwoning willen verhuizen als naar een koopwoning. Zowel de woningzoekenden naar een huur- als koopwoning vindt dat het aanbod in de gemeente te beperkt is. De behoefte in de huurwoningen bestaat hoofdzakelijk uit rijwoningen en appartementen met lift. Verreweg de meeste woningzoekenden naar een koopwoning zoeken in de vorm van een vrijstaande woning.

De inwoners van de gemeente Oirschot realiseren graag zelf hun eigen woonwensen. Het voorzien in bouw kavels of ruimte voor CPO-projecten is daarom belangrijk. Particuliere initiatieven en CPO ont-

wikkelingen in de kernen die een bijdrage leveren aan de realisatie van de ambities worden door de gemeente gefaciliteerd.

Toekomstige behoefte

Uit onderzoek blijkt dat er de komende tien jaar ruimte is voor de toevoeging van circa 790 woningen. Hierbij moet rekening gehouden worden met de behoeften van de diverse doelgroepen zoals de starters, doorstromers, senioren en mensen met een ondersteuningsvraag alsmede de verschillende eigendomsverhoudingen. De toevoeging moet zowel in de koop- als de huursector plaats vinden.

De gemeente gaat richtlijnen opstellen voor de acceptatie van nieuwe woningbouwinitiatieven. Hierbij wordt onder gekeken naar de bijdrage die een initiatief levert aan de ambities en wordt beoordeelt aan de hand van de nog op te stellen richtlijnen of de gemeente medewerking kan verlenen.

Doorwerking plangebied

Binnen het plangebied wordt de mogelijkheid geboden om maximaal vier aaneengebouwde woningen te realiseren. Deze woningen zijn onder meer geschikt voor starters die een woning zoeken maar ook zeker voor andere doelgroepen die juist op zoek zijn naar een bijzondere woonlocatie. Gelet op het feit dat met de nieuw te bouwen woningen in het plangebied deels kan worden voorzien in de woonbehoefte van starters (30%), wordt geconcludeerd dat dit bestemmingsplan qua woningbouw voldoet aan de gemeentelijke ambitie en beleidsdoelstellingen op het gebied van 'wonen'.

4. MILIEU- EN OMGEVINGASPECTEN

4.1 Algemeen

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid, landschap en ruimtelijke ordening. De milieu- en landschapskwaliteit vormen een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van ruimtelijke functies dient te worden onderzocht welke milieuhygiënische en waterhuishoudkundige aspecten daarbij een rol spelen. In dit hoofdstuk worden de verschillende voor dit bestemmingsplan relevante milieuaspecten behandeld.

4.2 Besluit milieueffectrapportage

4.2.1 Algemeen

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009.⁵ Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt.

Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is.

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

4.2.2 Onderzoek

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Drempelwaarden Lijst D

De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (zoals onderhavig project) is, in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat als drempelwaarde opgenomen in het Besluit m.e.r. (D11.2). Het bestemmingsplan is kleiner dan 100 hectare, een aaneengesloten gebied en bevat

⁵ HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 (Commissie tegen Nederland).

minder dan 2.000 woningen. Daarmee ligt het bestemmingsplan ruimschoots beneden de drempelwaarde.

Gevoelig gebied

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

Uit de navolgende paragrafen van de toelichting volgt dat het plangebied niet ligt in of nabij een gebied dat beschermd wordt vanuit de natuurwaarden. Het plan ligt op circa 600 meter van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Kempenland-West. Overige Natura 2000-gebieden bevinden zich op een afstand van meer dan 7,5 kilometer van het plangebied. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling en de afstand tot deze beschermde gebieden zal van negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden geen sprake zijn. Andere beschermde natuurgebieden zoals de concreet begrensde EHS zijn gelegen op een afstand van circa 770 meter van het plangebied. Van een externe werking van de ontwikkeling op deze gebieden is eveneens geen sprake.

Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een Bèlvéderegebied en is eveneens geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied. Wel bevinden zich in het plangebied twee rijksmonumenten, te weten de voormalige kerk en de voormalige pastorie. Beide rijksmonumenten blijven echter behouden en dit bestemmingsplan voorziet uitsluitend in een verruiming van de gebruiksmogelijkheden voor beide gebouwen. Eventuele (interne) (ver)bouw(ings)werkzaamheden worden afgestemd met de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed. Van enige vorm van afbreuk aan de waarde en kwaliteiten van beide rijksmonumenten is geen sprake.

Milieugevolgen

In het vervolg van dit hoofdstuk worden de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

4.2.3 Conclusie

Zoals beschreven in de voorafgaande alinea zijn er geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten en daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

4.3 Geluid

4.3.1 Algemeen

Op basis van de Wet Geluidhinder zijn er drie geluidsbronnen waarmee bij de opstelling van bestemmingsplannen rekening gehouden dient te worden. Het betreft wegverkeer-, spoorweg- en industrielawaai. In het plangebied worden nieuwe geluidsgevoelige functies in de vorm van woningen mogelijk gemaakt. Met de verruiming van de gebruiksmogelijkheden in de voormalige kerk en de pastorie worden geen nieuwe geluidsgevoelige objecten of geluidsbronnen als bedoeld in de Wet geluidhinder mogelijk gemaakt.

4.3.2 Onderzoek

Wegverkeerslawaaï

Algemeen

In het kader van dit bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek⁶ uitgevoerd. In het onderzoek zijn tevens de geluidniveaus vanwege wegverkeer ter plaatse van de geprojecteerde woningen in beeld gebracht, zodat beoordeeld kan worden of sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. De conclusie van dit onderzoek inzake wegverkeerslawaaï wordt hierna weergegeven. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage welke is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

Conclusie

De geluidbelasting vanwege zoneringsplichtige verkeerswegen op de gevels van de geprojecteerde woningen blijft beperkt tot de voorkeurswaarde van 48 dB. De geluidbelasting vanwege 30 km/uur wegen is juist hoger dan deze waarde, maar kan zonder meer als acceptabel aangemerkt worden. Voorgesteld wordt de geluidwering van de geprojecteerde woningen af te stemmen op de berekende geluidbelasting exclusief de aftrek conform artikel 110g van de Wet geluidhinder, zodat het binnenniveau 33 dB bedraagt.

Railverkeerslawaaï

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen spoorwegen waardoor het aspect railverkeerslawaaï geen belemmering vormt.

Industrielawaaï

In Oostelbeers of de omgeving van Oostelbeers komen geen gezoneerde industrieterreinen als bedoeld in de Wet geluidhinder voor. Het aspect industrielawaaï kan derhalve buiten beschouwing blijven.

4.3.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Algemeen

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt ‘niet in betekenende mate’ bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

⁶ Peutz, Herbestemming kerkgebouw Oostelbeers, d.d. 19 april 2017

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

4.4.2 Onderzoek

Uit paragraaf 4.10 blijkt dat, in vergelijking met de geldende planologische situatie, planologisch gezien sprake is van een afname van het aantal verkeersbewegingen met circa 103 verkeersbewegingen per etmaal. Van een toename van de stikstofdepositie en daarmee een verslechtering van de luchtkwaliteit is dan ook geen sprake, in tegenstelling. Door de afname van de hoeveelheid verkeer zal ook sprake zijn van een vermindering van de hoeveelheid stikstofdepositie. Het project heeft dan ook een positief effect op de luchtkwaliteit.

4.4.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Algemeen

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen⁷ vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.).

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt

⁷ Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

afgezet tegen de kans op een ramp. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

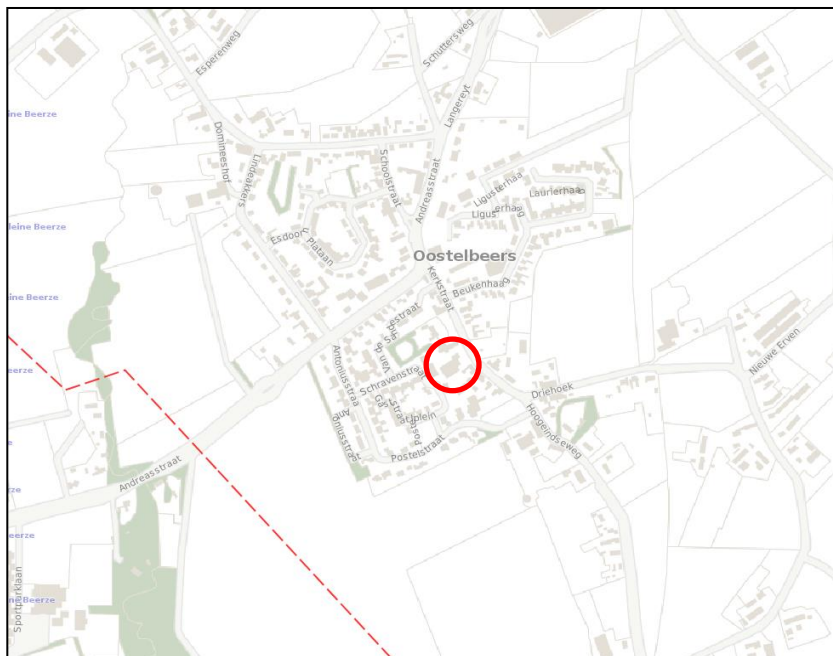
Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants⁸.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

4.5.2 Onderzoek

In de volgende afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart opgenomen met daarin weergegeven het plangebied.



Figuur 4.1: Uitsnede Risicokaart

⁸ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit

Risicovolle inrichtingen

Volgens de Risicokaart zijn er in het plangebied en in de directe omgeving geen risicovolle inrichtingen aanwezig.

Buisleidingen

Op een afstand van ruim 400 meter van het plangebied loopt een buisleiding waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De betreffende leiding kent een plaatsgebonden risicocontour van 12 meter, het plangebied is ruimschoots buiten deze contour gelegen.

Eveneens is het plangebied niet gelegen binnen het invloedsgebied voor het groepsrisico van deze leiding. Een (beperkte) verantwoording van het groepsrisico is dan ook niet noodzakelijk.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

Er bevinden zich geen transportroutes van gevaarlijke stoffen in de directe omgeving van het plangebied.

4.5.3 Conclusie

Voor wat betreft externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

4.6 Bodem

4.6.1 Algemeen

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit op de ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Er dient bepaald te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd.

4.6.2 Onderzoek

Algemeen

In het plangebied is ter plaatse van de voormalige kerk een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740⁹ uitgevoerd. Ter plaatse van de pastorie is een vooronderzoek conform de NEN 5725¹⁰ uitgevoerd.

Omdat de locatie waar de woningen staan gepland nog volledig bebouwd is, is hier vooralsnog geen bodemonderzoek uitgevoerd. Na de sloop van de bebouwing zal hier een onderzoek worden uitgevoerd. Vooralsnog zijn er geen indicatoren die erop wijzen dat de bodemkwaliteit ter plaatse van de geplande woningen een belemmering zou kunnen vormen.

De conclusies van de onderzoeken die ter plaatse van de voormalige kerk en de pastorie zijn uitgevoerd zijn hierna weergegeven. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapportages welke als bijlagen zijn opgenomen bij deze toelichting.

⁹ Aeres Milieu, Verkennend bodemonderzoek Kerkstraat 10 te Oostelbeers, d.d. 10 augustus 2015

¹⁰ Aeres Milieu, Vooronderzoek NEN 5725 Kerkstraat 8 te Oostelbeers, d.d. 10 september 2015

Verkennd bodemonderzoek voormalige kerk (Kerkstraat 10)

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond plaatselijk licht verontreinigd is met cadmium, lood en zink. In de ondergrond zijn geen gehalten gemeten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde. Het freatisch grondwater is licht verontreinigd met barium.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek.

De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

De aangetroffen lichte verontreinigingen in de grond kunnen wel bij grondafvoer beperkingen opleveren ten aanzien van het (her)gebruik van de grond omdat dan veelal andere normen gelden. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

Vooronderzoek voormalige pastorie (Kerkstraat 8)

Uit het dossieronderzoek en de uitgevoerde veldinspectie is gebleken dat ter plaatse van de onderzoekslocatie geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Gebaseerd op de verzamelde gegevens kan de onderzoekslocatie als “onverdacht” worden beschouwd.

4.6.3 Conclusie

Gezien de resultaten van het verkennd bodemonderzoek en het vooronderzoek vormt de bodemkwaliteit ter plaatse van de voormalige kerk en pastorie geen belemmering. Daarnaast zijn er geen indicaties die erop wijzen dat ter plaatse van de geplande woningen de bodemkwaliteit een belemmering zou kunnen vormen voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.7 Water

4.7.1 Algemeen

Nederland is groot geworden door het leven met en de strijd tegen het water. In de 20^e eeuw is, doordat er te weinig rekening is gehouden met het waterbelang, veel ruimte aan het water onttrokken en veel afvalwater direct geloosd op oppervlaktewater. Om de toekomst van Nederland veilig te stellen is het nodig om te anticiperen op klimaatsveranderingen en bij de ruimtelijke planvorming goed rekening te houden met water. De waterbeheerder heeft de taak, kennis en kunde om daar zorg voor te dragen. Daarom is het belangrijk om hem vroegtijdig te betrekken bij de planvorming.

Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het meewegen van het waterbelang is, door middel van de Watertoets, sinds 1 november 2003 wettelijk vastgelegd.

4.7.2 Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterplan van Noord-Brabant, Beleidskader Waterschap De Dommel: Waterbeheerplan 2016-2021 ‘Waardevol water’, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijk-

ste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de 'Beleidsbrief regenwater en riolering' nog relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de drietrapsstrategieën.

Waterschap de Dommel

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. De doelen en hoe die te bereiken voor de periode 2016-2021 zijn opgenomen in het waterbeheerplan 'Waardevol Water'. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Stroomgebiedsbeheerplan Maas, het Nationaal Waterplan en het Provinciaal. Meer dan voorheen wordt ingespeeld op initiatieven van derden en kansen die zich voordoen in het beheersgebied. Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder.

Het Waterschap is verantwoordelijk voor het waterkeringenbeheer, het waterbeheer en het transporteren en zuiveren van afvalwater. In aansluiting op het landelijke beleid hanteert het Waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen onderzocht dient te worden hoe omgegaan wordt met het schone hemelwater. Het uitgangspunt is om ontwikkelingen hydrologisch neutraal uit te voren. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2015-2019

De gemeente Oirschot heeft een Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2015-2019 (vGRP) opgesteld. Het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (VGRP) beschrijft de invulling van de zorgplichten en de onderliggende visie op het stedelijk waterbeheer. De zorgplichten die de gemeente vanuit Rijk heeft meegekregen en waarvoor de gemeente zorg draagt betreffen:

- De zorgplicht voor afvalwater.
- De zorgplicht voor hemelwater.
- De zorgplicht voor grondwater.

In het VGRP staat beschreven op welke wijze de gemeente - nu én in de toekomst - invulling geeft aan haar zorgplicht voor het inzamelen en afvoeren van het stedelijk afvalwater. Daarnaast bevat het ook beleid voor de zorg voor hemelwater en grondwater. Dit is de verbreding van het rioleringsplan.

De visie op rioolbeheer heeft de gemeente vertaald in vijf doelen:

1. Maatschappelijk verantwoord omgaan met rioolbeheer.
2. Zorgdragen voor het inzamelen en transport van afvalwater.
3. Zorgdragen voor het verwerken van hemelwater als gevolg van neerslag in stedelijk gebied.
4. Een bijdrage leveren aan een ecologisch en chemisch gezond oppervlaktewater en bodem.
5. Zorgdragen dat het grondwaterregime en de bestemming passen bij het gebied.

4.7.3 Onderzoek

Algemeen

Door Aeres Milieu is een waterparagraaf¹¹ opgesteld. Onderdelen uit de waterparagraaf zijn hierna - samengevat- weergegeven. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de als bijlage opgenomen waterparagraaf.

Waterparagraaf

Het toekomstige verhard oppervlak neemt met circa 345 m² af ten opzichte van de huidige situatie. Een ontwikkeling dient hydrologisch neutraal ontwikkeld te worden. Omdat door de ontwikkeling het verhard oppervlak afneemt, geldt vanuit de Algemene Regel geen verplichting tot de aanleg van een compensatie bij de afvoer van het hemelwater en wordt hydrologisch neutraal ontwikkeld.

De neerslag van de onderzoekslocatie wordt in de huidige situatie deels afgevoerd naar het gemeentelijk rioolstelsel en gedeeltelijk geïnfiltreerd/verwerkt in de aanwezige gracht rondom de pastorie. Onder de Kerkstraat is een gescheiden rioolstelsel aanwezig. Het hemelwater van de nieuwbouw en het parkeerterrein dient gescheiden aangeleverd te worden op het gemeentelijk stelsel of de bestaande watergang bij de pastorie. Het vuilwater dient separaat afgevoerd te worden naar het gemeentelijk afvalwaterstelsel. Indien door de gemeente bijkomende hemelwaterberging geëist wordt, kan dit mogelijk voorzien worden in de gracht rondom de pastorie of in het regenwaterstelsel onder het parkeerterrein (door bijvoorbeeld IT-buizen).

Uit zorg voor een goede kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater dient bij de verbouw te worden afgezien van het gebruik van uitlogende bouwmaterialen. Het dakwater kan rechtstreeks afgevoerd worden via lijnafwatering (geulen), molgoten, infiltratieriolen of traditioneel afvoermateriaal naar het gemeentelijk hemelwaterstelsel.

Directe infiltratie van potentieel verontreinigde neerslag afkomstig van de overige verharde oppervlakken (parkeerterrein etc.) is alleen toegestaan na behandeling of filtratie om verontreinigende stoffen af te vangen. Geadviseerd is om dit water via een bodempassage in het openbaar groen (wadi-principe) of een olie- en zandvanger te laten stromen alvorens het afstroomt naar het hemelwaterstelsel.

Bij het stedenbouwkundig ontwerp dient rekening gehouden te worden met de afstroming van het hemelwater richting het gemeentelijk stelsel en van de bebouwing weg. Op basis van het huidige planvoornemen is door de herontwikkeling geen wateroverlast te verwachten.

4.7.4 Conclusie

Gezien het bepaalde in de waterparagraaf wordt geconcludeerd dat het aspect water geen belemmering vormt voor de planvorming.

¹¹ Aeres Milieu, Waterparagraaf Kerkstraat te Oostelbeers, d.d. 21 januari 2016

4.8 Flora en fauna

4.8.1 Natuurwetgeving & Planologie

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet Natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Gebiedsbescherming vanuit de Wet Natuurbescherming

De Wet Natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkwerijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Nature 2000-gebied (of Beschermde natuurmonument) zijn vergunningsplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit Provinciaal beleid

De provinciale groenstructuur bestaande uit het Brabants Natuurnetwerk (voormalig EHS) en Groenblauwe Mantel zij ruimtelijk vastgelegd in de hernieuwde Verordening Ruimte 2014. Het Brabants Natuurnetwerk is een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuwe aan te leggen natuur en verbindingzones tussen de gebieden. Ook de beheergebieden voor agrarische natuurbeheer behoren tot het Brabants Natuurnetwerk. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Soortenbescherming vanuit de Wet Natuurbescherming

Soortenbescherming vanuit de Wet Natuurbescherming, heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlinders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en een aantal vaatplanten.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet onder de Wet Natuurbescherming vanaf 1 januari 2017 bij ruimtelijke ontwikkelingen naast de zorgplicht ook rekening gehouden worden met juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'bijlage A en B' van de Wet Natuurbescherming, de door de betreffende provincie gekozen soorten uit het besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, de soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, de soorten uit Bijlage 1 en 2 Verdrag van Bern, en Bijlage 1 verdrag van Bonn, en met alle in Europa inheemse vogels (Vogelrichtlijn).

4.8.2 Onderzoek

Algemeen

Op 15 juli 2015 is het plangebied bezocht door een ecooloog¹² van BRO. Naast een veldbezoek is er een bronnenonderzoek gedaan. Voor dit bronnenonderzoek is onder meer gebruik gemaakt van quickscanhulp (quickscanhulp.nl). De quickscanhulp geeft een overzicht van gegevens (van de afgelopen vijf jaar) uit de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF), de meest omvangrijke landelijke informatiebron van gegevens over verspreiding van soorten. Aan de hand van het uitgevoerde onderzoek is vervolgens beoordeeld welke beschermde soorten daadwerkelijk voor (kunnen) komen binnen het plangebied en is vervolgens een inschatting gemaakt van de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling op beschermde natuurwaarden. Deze paragraaf omvat de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Gebiedsbescherming

Het plangebied bevindt zich niet in een speciale beschermingszone als bedoeld in de Vogel- en/of Habitatrichtlijn en maakt geen deel uit van het Brabants Natuurnetwerk en/of de Groenblauwe Mantel. Gebiedsbescherming is dus niet direct aan de orde. Externe werking op beschermde gebieden is eveneens uitgesloten. Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied Kempenland-West ligt op ruim 500 meter afstand, buiten de invloedssfeer van de voorgenomen ontwikkeling.

Soortenbescherming

Vaatplanten

Op de aanwezige bebouwing zijn geen (beschermde) muurplanten aangetroffen. Vegetatie binnen het plangebied beperkt zich tot de tuin achter de kerk en de tuin rondom de pastorie. Hierin zijn geen beschermde soorten planten aangetroffen en deze worden gezien de aanwezige biotoop ook niet verwacht. Negatieve effecten voor planten zijn op voorhand uitgesloten.

Grondgebonden zoogdieren

Enkele algemeen beschermde grondgebonden zoogdieren (tabel 1 Flora- en faunawet) zoals konijn, mol en huisspitsmuis kunnen van het plangebied gebruik maken. Tijdens het veldbezoek werden enkele konijnenholen aangetroffen in de tuin achter de kerk en pastorie. Het voorkomen van de zwaard-der beschermde soort eekhoorn (tabel 2) is uit de directe omgeving van het plangebied bekend. Binnen het plangebied zijn geen sporen aangetroffen van voornoemde soort. Het is echter niet geheel uit te sluiten dat in één van de dikkere bomen binnen het plangebied een eekhoornnest verscholen zit, tevens zijn deze bomen en de tuin geschikt als foerageergebied voor eekhoorn. Aangezien er geen kap van bomen voorzien is binnen het plan, worden negatieve effecten voor eekhoorn uitgesloten. Voor de overige soorten geldt de zorgplicht.

¹² BRO is lid van het Netwerk Groene Bureaus (NGB). Het NGB is de brancheorganisatie voor groene adviesbureaus en heeft als doel kwaliteitsbevordering en belangenbehartiging. Onze werkzaamheden voeren wij dan ook uit volgens de door het NGB vastgestelde gedragscode (versie juni 2008, aangevuld in februari 2010). De medewerkers binnen de discipline ecologie voldoen aan de door het Ministerie van EZ genoemde voorwaarden voor ter zake deskundigen op het gebied van ecologisch onderzoek.

Vleermuizen

Vaste verblijf- en rustplaatsen van vleermuizen zijn niet uitgesloten in de bebouwing op nr 8 en 10a. Op nr 10a (voormalige gemeenschapshuis) is zijgevelbeplating aanwezig waar vleermuizen zoals gewone dwergvleermuis onder kan kruipen en verblijfplaatsen kan hebben. Nader onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuisverblijven op deze locatie is dan ook noodzakelijk voordat sloopwerkzaamheden kunnen plaatsvinden.

Op locatie 8 (pastoriegebouw) zijn enkele ontluuchtingsroosters aanwezig tussen de dakpannen aan de achterzijde. Ook zitten er enkele openingen tussen de (vershoven/kapotte) dakpannen aan de voorzijde. Het is niet op voorhand uit te sluiten dat ook hier verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. Indien bij een functiewijziging het dak van het pastoriegebouw verbouwd dan wel gesloopt wordt zijn negatieve effecten niet op voorhand uitgesloten en zal nader onderzoek nodig zijn. Verblijfplaatsen van vleermuizen in de te verbouwen delen van de kerk zijn uitgesloten.

De tuinen van de kerk en pastorie zullen onderdeel uitmaken van het foerageergebied voor in de omgeving verblijvende vleermuizen. Aangenomen wordt dat de enkele dikkere bomen binnen de tuinen niet gekapt zullen worden. Hierdoor zal geen essentieel foerageergebied verloren gaan en tevens geen belangrijke vliegroutes worden aangetast. Negatieve effecten voor foerageergebied en vliegroutes zijn uitgesloten.

Vogels

Broedende vogels (te allen tijde zwaar beschermd) zijn niet aangetroffen en worden tevens niet verwacht in en op de te slopen delen van het kerkgebouw (nr 10) en het te slopen oude gemeenschapshuis (nr. 8) vanwege het ontbreken van geschikte nestgelegenheid. Het is niet geheel uitgesloten dat er vogels tot broeden kunnen komen op de pastorie (nr 10a) zoals kauw. Daarnaast zullen meerdere soorten broeden in de tuinen. Het broeden van vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten zoals huismus en gierzwaluw wordt binnen het plangebied uitgesloten.

Sloop en verbouwwerkzaamheden aan het oude gemeenschapshuis en de kerk kunnen zonder aanvullende maatregelen tijdens de broedperiode worden uitgevoerd. Eventuele werkzaamheden aan de pastorie en aangrenzende delen van de tuin waarin opgaande vegetatie aanwezig is, dienen buiten het broedseizoen gestart en uitgevoerd te worden. Indien werkzaamheden doorlopen en/of plaatsvinden tijdens het broedseizoen, dan dienen de uitvoeringslocaties voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt gemaakt te zijn voor broedende vogels. Negatieve effecten voor vogels zijn dan op voorhand uitgesloten.

Vissen, amfibieën en reptielen

Binnen het plangebied is oppervlaktewater aanwezig in de sloot rondom de pastorie. Tijdens het veldbezoek stond er weinig water in de sloot, enkel aan de voorzijde van de pastorie (aan de noord- en achterzijde was de sloot geheel opgedroogd). De aanwezigheid van vissen en voortplantingsplaatsen van amfibieën als de uit de omgeving bekend zijnde alpenwatersalamander (tabel 2 soort) kan niet geheel uitgesloten worden. Er zijn echter geen werkzaamheden in de watergang voorzien en ook niet in de naastgelegen tuin. Negatieve effecten voor vissen en amfibieën zijn op voorhand uitgesloten. Het plangebied is tevens ongeschikt voor reptielen.

Beschermde ongewervelde diersoorten

Voor beschermde ongewervelde soorten heeft het plangebied geen waarde door het ontbreken van geschikt biotoop zoals het ontbreken van geschikte waardplanten. Negatieve effecten zijn op voorhand uitgesloten.

Zorgplicht

In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. In het kader van de algemene zorgplicht zijn echter geen aanvullende maatregelen nodig.

4.8.3 Conclusie

Ten aanzien van flora en fauna zijn belemmeringen te verwachten ten aanzien van mogelijke verblijfplaatsen van vleermuizen in het voormalig gemeenschapshuis (nr 10a) en de pastorie (nr 8). Nader onderzoek naar vleermuizen is noodzakelijk voor het te slopen gemeenschapshuis. Indien voor de pastorie eveneens sloop en/of (dak)renovatie noodzakelijk is, zal ook hier nader onderzoek naar vleermuizen plaats moeten vinden. Indien uit nader onderzoek blijkt dat er vleermuizen aanwezig is op een/de locaties, dan zullen mitigerende maatregelen getroffen dienen te worden en zal er een onthefing onder de Flora- en faunawet aangevraagd dienen te worden.

Daarnaast dient er rekening gehouden te worden met het broedseizoen voor vogels. Eventuele werkzaamheden aan de pastorie en aangrenzende delen van de tuin waarin opgaande vegetatie aanwezig is, dienen buiten het broedseizoen gestart en uitgevoerd te worden. Indien werkzaamheden doorlopen en/of plaatsvinden tijdens het broedseizoen, dan dienen de uitvoeringslocaties voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt gemaakt te zijn voor broedende vogels. Het aanvragen van een vergunning onder de Natuurbeschermingswet is niet aan de orde.

4.9 Archeologische en cultuurhistorische waarden

4.9.1 Cultuurhistorie

Algemeen

Per 1 juli 2011 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo is de Bro per 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, lid 2) gewijzigd. In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Onderzoek en conclusie

Op de themakaart 'cultuurhistorie' van de Verordening Ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant zijn voor Oostelbeers geen specifieke te beschermen waarden opgenomen.

Het plangebied is gelegen aan een historisch lint in de kern Oostelbeers behorende bij de gemeente Oirschot. Het complex van kerk, pastorie, toren en kerkhof is van algemeen belang. Het heeft cultuurhistorische waarde als vertegenwoordiger van de ontwikkeling van het katholicisme in het zuiden van Nederland en als markant voorbeeld van de ontwikkeling van het kerkdorp in de negentiende en twin-

tigste eeuw. Het geheel heeft architectuurhistorisch belang vanwege de opeenvolging van stijlen, gebruikt om de positie van het katholicisme in de dorpsamenleving te benadrukken. Het heeft ensemblewaarde als onderdeel van de lintbebouwde dorpskern die tevens een visuele relatie heeft tot de reeds beschermde en vrij in het veld gelegen middeleeuwse toren van de verdwenen parochiekerk. Het is gaaf bewaard gebleven.¹³

Zoals eerder al aangegeven zijn de voormalige kerk en de pastorie beiden aangemerkt als rijksmonumenten. Hierna wordt de waardering van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed voor de kerk weergegeven. Voor de pastorie is geen waardering opgenomen maar wel een beschrijving, deze wordt voor wat betreft de pastorie weergegeven.

R.K. Kerk van de H. Andreas en Antonius van Padua

De kerk is van algemeen belang. Het gebouw heeft cultuurhistorisch belang als bijzondere uitdrukking van de ontwikkeling van het katholicisme in het zuiden en is tevens van belang als voorbeeld van de typologische ontwikkeling van de dorpskerk in het Interbellum. Het gebouw heeft architectuurhistorisch belang door de stijl en de detaillering en is tevens van belang als voorbeeld van het oeuvre van de regionaal belangrijke architect Van Beek. Het kerkgebouw heeft ensemblewaarden vanwege de bijzondere situering, verbonden met de ontwikkeling van het kerkdorp. Het is gaaf bewaard gebleven.

Pastorie

R.K.Pastorie. Rechthoekig gebouw zonder verdieping. Met leien gedekt zadeldak tussen puntgevels. Vierkante houten klokketorentje met spits. Vensters met zesruitsschuiframen. Het gebouw dateert uit de 19e eeuw. Ingangspartij later in de 19e eeuw gewijzigd met bordes en puntgeveltje. IJzeren toegangshek tussen gemetselde hekpijlers, bekroond door siervazen in Lodewijk XVI-trant.

Verruimen gebruiksmogelijkheden monumenten en herontwikkeling locatie gemeenschapshuis

Met het verruimen van de gebruiksmogelijkheden van beide monumenten worden de waarden van beide monumentale panden niet aangetast. De bebouwing wordt niet uitgebreid en er worden geen delen van de gebouwen gesloopt. Wel zullen enkele interne verbouwingen plaatsvinden ten behoeve van de nieuwe functies. Deze gebouwaanpassingen worden in een later stadium uitgewerkt, dit bestemmingsplan richt zich wat betreft deze gebouwen in principe uitsluitend op het verruimen van de gebruiksmogelijkheden van de gebouwen met bijbehorende gronden. Hiervoor zal te zijner tijd ook in overleg worden getreden met de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed.

Door het verruimen van de gebruiksmogelijkheden kan in beide gebouwen, welke momenteel leeg staan, een nieuwe functie worden gehuisvest. Voor de kerk is in elk geval één concrete gebruiker al bekend, namelijk het dorpshuis. De verwachting is dat ook voor de overige ruimten in de kerk en de pastorie op korte termijn een nieuwe functie wordt gevonden. Door in de beide monumentale gebouwen (een) nieuwe functie(s) te huisvesten kunnen inkomsten worden gegenereerd die voor een deel aangewend kunnen worden om de monumentale waarden van de gebouwen te onderhouden en in stand te houden. Dit komt de monumentale status en waarden van beide monumenten ten goede.

Het voormalige gemeenschapshuis aangrenzend aan de kerk wordt gesloopt. Op deze gronden worden onder andere parkeerplaatsen en woningen gerealiseerd. De woningen worden in de nieuwe situ-

¹³ Catalogus Cultuurhistorische Inventarisatie Erfgoedkaart Oirschot: Monumentnummer: 519175 – H. Andres en Antonius van Padua; Kerkstraat 10 5091 BE te Oost West en Middelbeers. (2015)

atie zo gepositioneerd dat de waarden en kwaliteiten van de voormalige kerk in de nieuwe situatie beter tot uiting komen dan in de huidige situatie het geval is.

Samenvattend wordt geconcludeerd dat de herontwikkeling van de gronden ter plaatse van het voormalige gemeenschapshuis en de verruiming van de gebruiksmogelijkheden van beide monumenten een positieve invloed heeft op de status en waarde van kerk en pastorie als zijnde rijksmonumenten.

4.9.2 Archeologie

Algemeen

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

Onderzoek en conclusie

Indien de totale bodemingrepen (sloop en nieuwbouw) in het plangebied zich beperken tot minder dan 250 m² of 500 m² (afhankelijk van de ter plaatse geldende dubbelbestemming) en niet dieper dan 0,3 m onder maaiveld of 0,5 m onder maaiveld bij esdek en agrarisch bestemde gronden, is er geen archeologisch onderzoek noodzakelijk. Indien het oppervlak echter groter is en dieper reikt dan 0,3 of 0,5 m bij esdek en agrarisch bestemde gronden, dan zal dit wel het geval zijn. In overleg met de adviseur archeologie en erfgoed / regioarcheoloog van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant is besloten om pas na sloop tot en met vloerniveau een proefsleuf aan te leggen om daarmee vast te kunnen stellen of er archeologische waarden in het gebied aanwezig zijn. Gezien het feit dat er nog bebouwing ter plaatse van het voormalige gemeenschapshuis staat is sleuvenonderzoek niet mogelijk. Voorgesteld wordt om het gebouw te slopen tot en met vloer en vervolgens een archeologische proefsleuf uit te voeren. Afhankelijk van de resultaten van het onderzoek is vervolgens sloop onder vloerniveau mogelijk.

Ter bescherming van de eventueel te aanwezige archeologische waarden zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4' opgenomen in de regels en op de verbeelding van dit bestemmingsplan. Hiermee is de bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden planologisch ook voldoende verzekerd.

4.10 Verkeer en parkeren

4.10.1 Verkeer

Verkeersgeneratie (gemotoriseerd verkeer)

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie wordt gebruik gemaakt van de CROW-uitgave 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'(publicatie 317, oktober 2012). Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

Om te kunnen bepalen in hoeverre een bepaald project een verkeersaantrekkende werking heeft is het noodzakelijk een vergelijking te maken met de geldende planologische situatie. In de geldende planologische situatie zijn de ter plaatse geldende bestemmingen 'Horeca' (gemeenschapshuis), 'Maatschappelijk' (voormalige kerk) en 'Maatschappelijk' (voormalige pastorie).

Binnen de bestemming 'Horeca' worden horecavoorzieningen toegestaan. Hieronder worden onder meer verstaan restaurants, café's en dergelijke. Restaurants kennen van de toegestane functies binnen deze bestemming over het algemeen de grootste verkeersgeneratie. Dit zal dan ook als uitgangspunt worden genomen voor het berekenen van de huidige verkeersgeneratie.

Binnen de bestemmingen 'Maatschappelijk' worden maatschappelijke voorzieningen toegestaan. In de begrippen is hiervoor de volgende definitie opgenomen: *“educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.”*

Onder de vorenstaande begripsbepaling valt een breed scala aan voorzieningen. Qua verkeersgeneratie is één van de meest verkeersgenererende voorzieningen die op basis van deze bepaling kan worden toegestaan een gezondheidscentrum. Hoewel dit in werkelijkheid niet aanwezig is, is dit wel een functie die op basis van het geldend bestemmingsplan ter plaatse kan worden toegestaan.

Qua overige uitgangspunten wordt wat betreft de gemeente Oirschot uitgegaan van een stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk'¹⁴. Wat betreft de stedelijke zone wordt uitgegaan van 'rest bebouwde kom'. Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte. Veelal wordt het gemiddelde gehanteerd.

Voor het bepalen van de bruto-oppervlakte van de gebouwen is voor wat betreft de kerk en de pastorie uitgegaan van de huidige oppervlakte, dit omdat het hier twee rijksmonumenten betreffen die niet zomaar uitgebreid mogen worden. Uit het kadaster blijkt de kerk een oppervlakte te hebben van 568 m² en de pastorie een oppervlakte van 481 m².

Voor de bestemming 'Horeca' ter plaatse van het gemeenschapshuis is het bouwvlak als uitgangspunt gehanteerd, binnen de bouwvlak mag immers een gebouw in de vorm van een restaurant worden geëxploiteerd. Bij benadering kent dit bouwvlak een oppervlakte van 880 m².

¹⁴ CBS Statline

Verkeersgeneratie op basis van geldend bestemmingsplan

Functie	Verkeersgeneratie eenheid	per	Aantal eenheden	Verkeersgeneratie
Restaurant (Horeca)	15,0 per 100 m ² bvo		8,8 (= 880 m ²)	132
Gezondheidscentrum (Maatschappelijk, kerk) ¹⁵	20,0 per 100 m ² bvo		5,68 (= 568 m ²)	113,6
Gezondheidscentrum (Maatschappelijk, pastorie) ¹⁶	20,0 per 100 m ² bvo		4,81 (= 481 m ²)	96,2
<i>Maximale planologische verkeersgeneratie op basis van geldend bestemmingsplan</i>				± 342

Zoals uit de bovenstaande tabel blijkt kan er op basis van het geldend bestemmingsplan planologisch gezien sprake zijn van een verkeersgeneratie van ± 342 verkeersbewegingen.

In de nieuwe situatie worden de gebruiksmogelijkheden binnen de voormalige kerk en pastorie verruimd. Zo wordt onder meer horeca (uitsluitend binnen de kerk) mogelijk gemaakt maar ook kantoren en dienstverlening. De huidige toegestane maatschappelijke voorzieningen blijven eveneens toegestaan binnen deze gebouwen. Het is in de nieuwe situatie wederom een gezondheidscentrum dat in vergelijking met de andere toegestane functies de hoogste verkeersgeneratie kent. Dit zal dan ook in de nieuwe situatie als maatgevend uitgangspunt worden gehanteerd.

Zoals eerder aangegeven wordt het gemeenschapshuis gesloopt. De bestemming 'Horeca' komt hier te vervallen en hier wordt de mogelijkheid geboden om maximaal vier aaneengebouwde woningen te realiseren. Voor deze woningen wordt uitgegaan van de in de CROW-uitgave genoemde functie 'koop, tussen/hoek'.

Verkeersgeneratie op basis van dit bestemmingsplan

Functie	Verkeersgeneratie eenheid	per	Aantal eenheden	Verkeersgeneratie
Aaneengebouwde woning	7,4 per woning		4	29,6
Gezondheidscentrum (Maatschappelijk, kerk) ¹⁷	20,0 per 100 m ² bvo		5,68 (= 568 m ²)	113,6
Gezondheidscentrum (Maatschappelijk, pastorie) ¹⁸	20,0 per 100 m ² bvo		4,81 (= 481 m ²)	96,2
<i>Maximale planologische verkeersgeneratie op basis van dit bestemmingsplan</i>				239,4

Indien een vergelijking wordt gemaakt tussen de verkeersgeneratie die planologisch op basis van het geldend bestemmingsplan mogelijk kan worden gemaakt, en de verkeersgeneratie die dit bestemmingsplan planologisch mogelijk kan maken blijkt dat sprake is van een afname van de verkeersgeneratie met afgerond 103 verkeersbewegingen per etmaal.

¹⁵ Uitgaande van de alternatieve eenheden uit de CROW-uitgave (blz. 105)

¹⁶ Uitgaande van de alternatieve eenheden uit de CROW-uitgave (blz. 105)

¹⁷ Uitgaande van de alternatieve eenheden uit de CROW-uitgave (blz. 105)

¹⁸ Uitgaande van de alternatieve eenheden uit de CROW-uitgave (blz. 105)

Vanuit verkeerskundig oogpunt in relatie tot de verkeersgeneratie is met het project dan ook sprake van een verbetering. Overigens is de verwachting dat het daadwerkelijk aantal verkeersbewegingen aanzienlijk lager zal zijn dan de in de tabellen gehanteerde aantallen.

Ontsluiting gemotoriseerd verkeer

De ontsluiting ter plaatse van de voormalige kerk en de pastorie wijzigt in principe niet. Het bezoeken-de verkeer zal komen aanrijden via de Kerkstraat en hier eveneens kunnen parkeren. Ten opzichte van de huidige situatie wijzigt hierin dan ook niets.

Wel zal in de nieuwe situatie sprake zijn van enkele aan- en afvoeractiviteiten ten behoeve van de nieuwe functie. Deze aan- en afvoeractiviteiten vinden plaats middels bestelbussen. Per dag betreft het maximaal 2 bestelbussen en daarmee 4 verkeersbewegingen.

Ook de nieuwe woningen worden voor zover het betreft gemotoriseerd verkeer ontsloten op de Schravenweg. Via deze weg en de Van de Sandestraat kan de Kerkstraat bereikt worden. Het gebruik van de verkeersroute ter hoogte van de woningen als doorgaande route voor gemotoriseerd verkeer is in de regels van dit bestemmingsplan aangemerkt als strijdig gebruik. Hierdoor is verzekerd dat er geen doorgaande weg ontstaat voor gemotoriseerd verkeer waar bijvoorbeeld sluipverkeer gebruik van zou kunnen maken. Uiteraard wordt bestemmingsverkeer, de bewoners en eventuele bezoekers, wel toegestaan.

Een aantal van circa 20 verkeersbewegingen (waarvan 4 verkeersbewegingen als gevolg van de bestelbussen) is een zeer beperkt aantal dat eenvoudig en verkeersveilig kan worden verwerkt door de Schravenstraat en de Van de Sandestraat. Op de Kerkstraat betreffen deze 20 verkeersbewegingen geen extra verkeersbewegingen meer omdat op deze straat per saldo sprake is van een afname van een aantal van 103 verkeersbewegingen.

Ontsluiting langzaam verkeer

De langzaamverkeersroute in het plangebied blijft gehandhaafd maar krijgt anders vorm. Deze route verbindt net als in de huidige situatie de Kerkstraat met de Schravenstraat.

4.10.2 Parkeren

Zoals al aangegeven wordt de bestaande parkeerplaats met het slopen van het gemeenschapshuis uitgebreid. Dit terrein krijgt de beschikking over in totaal 16 parkeerplaatsen die in principe volledig ten dienste komen van de nieuwe functies in de voormalige kerk en de pastorie. Mocht bij een eventuele piek in de parkeerbehoefte dit terrein niet toereikend zijn, dan kan worden geparkeerd op het plein voor de pastorie. Hier is ook nog eens ruimte voor circa 24 parkeerplaatsen.

Het parkeren ten behoeve van de woningen zal plaatsvinden op het eigen parkeerterrein tegenover de woningen. Hier worden in totaal 7 parkeerplaatsen aangelegd die de parkeerbehoefte van deze woningen kunnen opvangen.

4.11 Bedrijven en milieuzonering

4.11.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing in milieuhygiënisch opzicht van bedrijfsvestigingen, wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen anderzijds milieugevoelige functies als wonen en recreëren. Daarnaast is de milieuwetgeving van toepassing.

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijven¹⁹. Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven van welke milieuinvloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) kan worden uitgaan en welke afstand hierbij (minimaal) in acht genomen moet worden. Hierbij onderscheidt de VNG diverse omgevingstypen. Het achterliggende idee is dat de gevoeligheid van een gebied voor bepaalde hinder afhankelijk is van het omgevingstype. De door de VNG aangegeven afstanden hebben betrekking op een rustige woonwijk. Indien sprake is van een gemengd gebied kunnen de voor een rustige woonwijk geldende adviesafstanden, dit geldt niet voor het aspect gevaar, met één afstandsstap worden verkleind.

De mate van milieuhinder bepaalt in welke van de zes milieucategorieën een bedrijfssoort is ingedeeld. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. In principe is bedrijvigheid behorende tot de categorie 1 goed te mengen met de functie wonen, dit geldt in de meeste gevallen ook voor de categorie 2-bedrijven. Het is wenselijk om de bedrijvigheid in de categorie 3 te clusteren en een zonering in acht te nemen. Vanaf categorie 4 is menging met milieugevoelige functies niet mogelijk.

4.11.2 Onderzoek

Gebiedstypering

De omgeving van het plangebied kenmerkt zich niet als een gebied waar enkel woningen aanwezig zijn. In de omgeving van het plangebied zijn al allerlei andere functies aanwezig. Daarnaast is op basis van het geldend bestemmingsplan al een andere functie dan 'wonen' toegestaan en worden de toegestane functies middels dit bestemmingsplan verder verruimd. Vanwege de hoeveelheid andere functies dan 'wonen' kan in dit geval worden uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'.

Daarbij wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' expliciet aangegeven dat het vanuit efficiënt ruimtegebruik de voorkeur verdient om functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is

Invloed nieuwe functies op de omgeving

Wat betreft de nieuwe woningen in het plangebied wordt opgemerkt dat 'wonen' niet wordt gezien als een milieubelastende functie, deze functie leidt dan ook niet tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van in de omgeving aanwezige milieugevoelige functies.

¹⁹ Bedrijven en milieuzonering, VNG 2009.

Dit bestemmingsplan maakt binnen de kerk en de pastorie, naast de al toegestane functies, wel enkele nieuwe milieubelastende functies mogelijk. Dit betreffen:

- Kerk:
 - horeca (met terras);
 - dorpshuis (in combinatie horeca);
 - centrumfuncties (ondergeschikte detailhandel, ondergeschikte dienstverlening en ondergeschikte kantoren);
- Pastorie:
 - bed and breakfast;
 - dienstverlening;
 - kantoren.

Bed and breakfast en de centrumfuncties en kantoren en dienstverlening worden gerekend tot de milieucategorie 1. Op basis van het omgevingstype 'gemengd gebied' geldt voor de milieucategorie 1 een grootste richtafstand van 0 meter tot aan omliggende milieugevoelige objecten. In alle gevallen wordt hier dus zondermeer aan voldaan.

Een dorpshuis wordt gerekend tot de milieucategorie 2 waardoor op basis van het omgevingstype 'gemengd gebied' een richtafstand geldt van 10 meter. De afstand tussen de kerk, het gebouw waarin het dorpshuis gevestigd kan worden, en de gevel van de dichtstbijzijnde bestaande woningen bedraagt echter meer dan 10 meter. Ook aan deze richtafstand wordt derhalve voldaan.

Horeca (niet behorende tot de categorie 1)

Binnen de kerk zal ook sprake zijn van horeca in de vorm van een zalenaccommodatie voor bijvoorbeeld bruiloften, recepties en dergelijke. Een dergelijke vorm van horeca wordt veelal niet gerekend tot de milieucategorie 1. Inherent en maatgevend voor deze activiteiten is het gebruik van muziek, verkeer, parkeren en laad- en losactiviteiten. Om te bepalen of er als gevolg hiervan sprake is van geluidsoverlast ter plaatse van omliggende woningen, is een akoestisch onderzoek²⁰ uitgevoerd. In het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' zijn de nieuw te bouwen woningen en de bestaande woning in de pastorie tevens bij de beoordeling betrokken. Hierna worden de conclusies van dit onderzoek weergegeven. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage.

Geluid horecabedrijf

De beoordelingsniveaus op de gevels van bestaande en geprojecteerde woningen overschrijden met name in de nachtperiode de richtwaarden conform het gemeentelijk beleid van respectievelijk 45, 40 en 35 dB(A) in de dag-, avond- en nachtperiode. Doordat reeds diverse maatregelen zijn voorzien ter beperking van de geluidemissie van de multifunctionele zaal, zijn geen reële aanvullende geluidisolierende maatregelen te treffen bovenop de reeds voorziene maatregelen. Daarnaast lijkt plaatsing van geluidschermen vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst vanwege de benodigde afmetingen van de schermen.

²⁰ Peutz, Herbestemming kerkgebouw Oostelbeers, d.d. 19 april 2017

Bij bestaande woningen wordt wel voldaan aan de grenswaarden conform het Activiteitenbesluit van respectievelijk 50, 45 en 40 dB(A) in de dag-, avond- en nachtperiode en de overeenkomstige richtwaarden voor 'gemengd gebied' conform de VNG-brochure. Tevens mag verwacht worden dat bij activiteiten in de multifunctionele zaal het binnenniveau in de bestaande woningen beperkt blijft tot 35 dB(A) etmaalwaarde, hetgeen zonder meer als acceptabel is aan te merken.

Bij de geprojecteerde woningen worden de grenswaarden conform het Activiteitenbesluit in de nachtperiode overschreden met ten hoogste 4 dB(A). Voorgesteld wordt de geluidwering van de geprojecteerde woningen aan te passen aan het berekende beoordelingsniveau in de maatgevende nachtperiode, zodat het binnenniveau maximaal 35 dB(A) etmaalwaarde bedraagt. Hiermee wordt een acceptabel woon- en leefklimaat gecreëerd. Met betrekking tot de overschrijding kunnen maatwerkvoorschriften opgesteld worden. Anderzijds kunnen dove gevels toegepast worden ter plaatse van de geluidbelaste gevels van de geprojecteerde woningen.

De maximale geluidniveaus kunnen beperkt blijven tot richtwaarden van respectievelijk 70, 65 en 60 dB(A) in de dag-, avond- en nachtperiode, wanneer gedragsregels in acht genomen worden bij het laden en lossen van bestelbussen in de nachtperiode. Hiermee wordt tevens voldaan aan de grenswaarden zoals voor de maximale geluidniveaus opgenomen in het Activiteitenbesluit.

Verkeersaantrekkende werking horecabedrijf

De voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde voor het verkeer van en naar de inrichting op de openbare weg en op de openbare parkeerterreinen wordt niet overschreden bij zowel de bestaande als geprojecteerde woningen.

In het kader van het ruimtelijk spoor zijn de maximale geluidniveaus bepaald bij de woning Kerkstraat 12, vanwege verkeer op een nieuw parkeerterrein gelegen naast deze woning. De richtwaarden voor de maximale geluidniveaus van 70, 65 en 60 dB(A) in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode worden bij deze woning overschreden. Op grond van het feit dat in de bestaande situatie direct langs deze woning voertuigbewegingen naar het dorpshuis plaatsvinden en er nabij de woning reeds parkeergelegenheid aanwezig is op de geprojecteerde locatie van de parkeerplaats is het verdedigbaar de maximale geluidniveaus vanwege het verkeer op het nieuwe parkeerterrein toe te staan, ook al worden de richtwaarden overschreden.

Bij de geprojecteerde woningen binnen het bouwvlak treden vanwege het nieuwe parkeerterrein maximale geluidniveaus op van ten hoogste 81 dB(A) in de dagperiode en 76 dB(A) in de avond- en nachtperiode. Voorgesteld wordt de geluidwering van de geprojecteerde woningen af te stemmen op het berekende maximale geluidniveau in de maatgevende nachtperiode, zodat de maximale geluidniveaus binnen in verblijfsruimten beperkt blijven tot 45 dB(A).

Slotconclusie

Geconcludeerd kan worden dat de richtwaarden conform het gemeentelijk beleid niet gerealiseerd worden, maar dat het plan vanuit akoestisch oogpunt wel voldoet aan de eisen die daaraan op grond van het Activiteitenbesluit, de Wet geluidhinder en in het kader van goede ruimtelijke ordening worden gesteld, indien:

- gedragsregels in acht genomen worden bij het laden en lossen van bestelbussen in de nachtperiode;

- de geluidwering van de geprojecteerde woningen wordt afgestemd op de bij deze woningen berekende (maximale) geluidniveaus;
- met betrekking tot de optredende beoordelingsniveaus in de nachtperiode bij de geprojecteerde woningen een maatwerkvoorschrift wordt opgesteld, dan wel dove gevels worden toegepast.

Invloed omgeving op de nieuwe functies

Met de verruiming van de gebruiksmogelijkheden binnen de kerk en de pastorie worden in principe geen nieuwe milieugevoelige functies toegestaan. De bestaande woning in de pastorie blijft behouden, aangezien deze woning in de huidige situatie ook al aanwezig is behoeft deze in dit kader in principe niet getoetst te worden. De nieuwe woningen worden wel aangemerkt als milieugevoelige functie waardoor deze wel betrokken moeten worden in de beoordeling of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

In de onderstaande tabel wordt inzichtelijk gemaakt:

- welke andere functies in de omgeving van het plangebied aanwezig zijn (voor zover in het kader van dit plan relevant);
- tot welke milieucategorie deze functies gerekend worden;
- welke richtafstand in acht genomen moet worden ten opzichte van de betreffende functie op basis van het 'omgevingstype' gemengd gebied;
- wat de daadwerkelijke afstand is tussen het bestemmingsvlak waarbinnen de milieubelastende functie aanwezig is, en de dichtstbijzijnde woning in het plangebied.

Functie en adres	Categorie	Richtafstand	Afstand tot plangebied
Detailhandel (Kerkstraat 6)	1	0 meter	0 meter
Kantoor (Kerkstraat 9)	1	0 meter	> 50 meter
Bouwbedrijf (Postelstraat 11)	3.1	30 meter	± 27 meter
Begraafplaats (Kerkstraat 17)	1	0 meter	> 50 meter
Kinderdagverblijf (Kerkstraat 23a)	1	0 meter	> 90 meter

Zoals blijkt uit de bovenstaande tabel wordt uitsluitend voor het bouwbedrijf aan de Postelstraat 11 niet voldaan aan de richtafstand van 30 meter. Ten opzichte van de overige milieubelastende functies in de omgeving wordt (ruimschoots) voldaan aan de aan te houden richtafstanden.

Wat betreft het bouwbedrijf dient te worden opgemerkt dat dit bedrijf aan 3 zijden direct grenst aan bestaande woningen. De ontwikkeling waarin dit bestemmingsplan voorziet levert dus geen extra beperkingen op voor het bedrijf.

Bij een bouwbedrijf is het relevante aspect, het aspect geluid. Geluid wordt bij een bouwbedrijf met name voortgebracht door de machines die in de werkplaats worden gebruikt. Deze werkplaats is in het

midden van het perceel gesitueerd, op een afstand van meer dan 40 meter van de dichtstbijzijnde nieuwe woning. Wat dat betreft wordt voldaan aan de richtafstand.

Daarnaast is het in dit kader van belang dat niet de nieuwe woningen in het plangebied maatgevend zijn, maar de al bestaande en dichter op het bedrijf gesitueerde woningen. Ter plaatse van deze woningen zal het bedrijf moeten voldoen aan de geluidsnormen uit het Activiteitenbesluit. Ervan uitgaande dat ter plaatse van de bestaande woningen al wordt voldaan aan deze normen, zal ter plaatse van de nieuwe woningen zeker worden voldaan aan deze geluidsnormen aangezien deze nieuwe woningen op ruimere afstand zijn gelegen van het bedrijf.

Gezien het vorenstaande mag ervan worden uitgegaan dat ter plaatse van de nieuw te realiseren woningen een goed woon- en leefklimaat valt te realiseren. Andersom wordt de in de omgeving aanwezige bedrijvigheid niet extra beperkt in haar bedrijfsvoering als gevolg van dit bestemmingsplan.

Functies in het plangebied

Middels de verruiming van de gebruiksmogelijkheden van de kerk en de pastorie worden nieuwe milieubelastende functies mogelijk gemaakt. Er dient beoordeeld te worden hoe deze functies zich verhouden tot de nieuwe en al bestaande milieugevoelige functies in het plangebied, specifiek betreffen dit de nieuwe woningen en de al bestaande woning in de pastorie.

In de voorgaande beoordeling is gebruik gemaakt van bijlage 1 van de VNG-uitgave. Deze bijlage omvat een lijst van bedrijfsactiviteiten en gaat uit van het creëren van een bepaalde afstand tot functies onderling. In geval van een plangebied waarbij diverse functies boven of direct naast elkaar kunnen worden gesitueerd, is deze bijlage echter niet goed toepasbaar. Voor gebieden waar sprake is van een bepaalde menging van functies of waar functiemenging wordt nagestreefd is een specifieke Staat van Bedrijfsactiviteiten ontwikkeld, de Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging. Deze is afgeleid van de richtafstandenlijst uit bijlage 1 maar kent een andere categorie aanduiding, te weten de categorieën A, B of C. De betekenis voor de toelaatbaarheid is als volgt:

Categorie A

Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.

Categorie B

Activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met zodanig milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.

Categorie C

De activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

In de onderstaande tabel wordt inzichtelijk gemaakt tot welke categorie de nieuwe milieubelastende functies worden gerekend die middels dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

Nieuwe functie	Categorie
Horeca	A en B
Dorpshuis	B
Centrumfuncties (ondergeschikt)	A
Kantoren	A
Dienstverlening	A
Bed and breakfast	A

Zoals blijkt uit het bovenstaande kunnen de milieubelastende functies die mogelijk worden gemaakt in het plangebied gerekend worden tot een bepaalde categorie als genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten – functiemenging. Indien wordt voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit (categorie A) of een bouwkundige scheiding (categorie B) wordt aangebracht tussen de milieuhinderlijke en de milieugevoelige functies (de nieuw te bouwen woning en de reeds bestaande woning in de pastorie) dan mag ervan uitgegaan worden dat sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Nieuwe woningen

Maatgevend voor de nieuwe woningen zijn de nieuwe functies in de kerk. De functies die worden toegestaan in de kerk worden gerekend tot de categorie B waardoor in elk geval sprake dient te zijn van een bouwkundige scheiding.

De nieuw te bouwen woningen staan op enige afstand van de kerk en de pastorie. Dit is ook als zodanig planologisch vastgelegd. Er is derhalve niet enkel sprake van een bouwkundige scheiding maar ook van een fysieke afstand tussen de functies onderling. Hoewel uitsluitend de Staat van Bedrijfsactiviteiten – functiemenging toegepast zou kunnen worden bij de beoordeling van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen, zijn deze woningen in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' ook beoordeeld in het eerder behandelde akoestisch onderzoek. In het voorgaande is hier reeds op ingegaan.

Bestaande woning pastorie

De bestaande woning in de pastorie is al jarenlang aanwezig. Desalniettemin dient te worden beoordeeld of ter plaatse van deze woning, als gevolg van de nieuw toegestane functies in de kerk en de pastorie, sprake blijft van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Zoals in het voorgaande al aangegeven worden de functies die worden toegestaan in de kerk gerekend tot de categorie B waardoor in elk geval sprake dient te zijn van een bouwkundige scheiding. Deze bouwkundige scheiding is in de huidige situatie al aanwezig in de vorm van de bestaande corridor. Hoewel de kerk en de pastorie door deze corridor met elkaar verbonden zijn, is hiermee in feite ook sprake van een bepaalde fysieke afstand. De fysieke afstand is tevens planologisch verankerd doordat voor de kerk en de pastorie separate bouwvlakken zijn opgenomen. Ondanks dit gegeven is de woning in de pastorie, zoals uit het vorenstaande al is gebleken, ook betrokken in het akoestisch onderzoek. In het voorgaande is hier reeds op ingegaan.

De functies die in de pastorie zelf mogelijk worden gemaakt, worden allen gerekend tot de categorie A. Dit betekent dat deze functies aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd en dat de eisen uit het Bouwbesluit voldoende zijn om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te kunnen realiseren.

Gelet op het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat ter plaatse van de bestaande woning in de pastorie ook met het verruimen van de gebruiksmogelijkheden in de kerk en de pastorie zelf sprake blijft van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.11.3 Conclusie

Zoals uit het akoestisch onderzoek blijkt, is het in verband met de optredende beoordelingsniveaus in de nachtperiode noodzakelijk voor de nieuwe woning en de woning in de pastorie een maatwerkvoorschrift op te stellen of een dove gevel toe te passen. In dit geval wordt uitgegaan van het toepassen van een dove gevel. Deze dove gevel moet worden toegepast voor de rekenpunten 21 en 22 en 14 tot en met 18 (zie bijlage 2 bij het akoestisch onderzoek). In de regels is middels een voorwaardelijke verplichting de toepassing van deze dove gevel verankerd.

Naast toepassing van een dove gevel is het tevens noodzakelijk dat er een maatwerkvoorschriften worden opgesteld in verband met de maatregelen die reeds zijn voorzien in het kerkgebouw (zie paragraaf 4.3.2 van het akoestisch onderzoek) en het toestaan van een hogere normstelling voor de piekgeluiden op bestaande woningen. Ten behoeve van de activiteiten dient een melding in het kader van het Activiteitenbesluit te worden ingediend, het akoestisch onderzoek zal bij deze melding gevoegd moeten worden. Omdat de te treffen maatregelen reeds beschreven staan in het akoestisch onderzoek en daarmee onderdeel uitmaken van de melding is het niet noodzakelijk deze maatregelen ook te verankeren in de regels van dit bestemmingsplan.

Gelet op het bepaalde in deze paragraaf en de voorgestelde wijze van regelen wordt geconcludeerd dat er vanuit bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen zijn voor de voorgestane ontwikkeling.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Juridisch-planologische opzet

De in deze toelichting beschreven planuitgangspunten zijn juridisch-planologisch vertaald in het bestemmingsplan, dat bindend is voor overheid en burgers. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel. De toelichting heeft geen juridische binding, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen.

De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

5.2 Systematiek

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. De Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

Hieronder wordt de systematiek, opbouw en indeling van de regels kort toegelicht.

5.2.1 Inleidende regels

Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan.

5.2.2 Bestemmingsregels

In het tweede hoofdstuk komen de bestemmingen aan de orde. De opbouw van de bestemmingen ziet er als volgt.

Bestemmingsomschrijving

De omschrijving van de doeleinden. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies.

Bouwregels

In de bouwregels worden voor alle hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de van toepassing zijnde bouwregels gesteld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding.

Specifieke gebruiksregels

In dit onderdeel is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de in de bestemmingsomschrijving genoemde doeleinden.

Daarnaast zijn voor wat betreft de bestemming 'Woongebied' nadere regels opgenomen in verband met de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep.

5.2.3 Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

Dit artikel bevat een bepaling omtrent parkeren. De toetsing van de parkeerbehoefte werd tot voor kort geregeld in de gemeentelijke bouwverordening. Door de inwerkingtreding van de 'Reparatiewet BZK 2014' (Staatsblad 2014, 458) per 29 november 2014 is de bouwverordening voor dit uitwerkingsplan niet van toepassing. De regeling van parkeerbepaling in de bouwverordening is daarom materieel overgenomen in dit uitwerkingsplan, o.a. in dit artikel. In dit geval is het bepalen van voldoende parkeerruimte gekoppeld aan het bouwen.

In het Besluit ruimtelijke ordening is mede in verband met het intrekken van toetsing aan de bouwverordening de mogelijkheid opgenomen om voor de invulling van de eis van voldoende parkeren in concrete situaties gebruik te maken van beleidsregels (zie artikel 3.1.2 lid 2 onder a Bro), zoals dit ook onder de werking van de bouwverordening mogelijk was. In dit geval is hiervan gebruik gemaakt door te verwijzen naar de CROW-publicatie "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie" (publicatie 312, oktober 2012)

Algemene gebruiksregels

Dit artikel beschrijft de algemene gebruiksregels. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemmingen helder en duidelijk moet zijn.

Ook in dit artikel is een regel voor het parkeren opgenomen. Deze regel is nagenoeg gelijklopend als de parkeerregel in de 'Algemene bouwregels' maar is in dit geval gekoppeld aan het gebruik.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels in het plan waarvan het bevoegd gezag middels een omgevingsvergunning kan afwijken. De voorwaarden, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Algemene wijzigingsregels

Dit artikel geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid om het plan te wijzigen ten behoeve van geringe afwijkingen, waarbij de belangen van derden niet worden geschaad.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning kan worden verleend. Er kan dus in beginsel nog gewoon gehandhaafd worden.

Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet.

Slotregel

Deze bepaling geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

5.3 Systematiek per bestemming

Hieronder worden de verschillende bestemmingen kort toegelicht. In het plan is een drietal bestemmingen opgenomen: 'Gemengd', 'Verkeer' en 'Wonen'. Daarnaast kent het plan tevens de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4'.

5.3.1 Gemengd

De bestemming 'Gemengd' is opgenomen ter plaatse van de voormalige H. Andreas en Antonius van Paduakerk (het dorpshuis) en de pastorie.

Gebruik

In paragraaf 2.2 is al toegelicht welke functies binnen welk gebouw zijn toegestaan. In de regels en op de verbeelding is dit onderscheid juridisch verankerd door de toegestane functies te koppelen aan bepaalde aanduidingen. Zo is voor de voormalige kerk de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 1' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding zijn de volgende functies toegestaan:

1. horeca in de categorieën 5;
2. een dorpshuis, al dan niet in combinatie met horeca;

3. centrumfuncties ondergeschikt aan het bepaalde onder a en b, sub 1 en 2 (bovenstaande functies), tot een maximum van 25% van de totale netto-vloeroppervlakte binnen het bestemmingsvlak en uitsluitend in de vorm van:

- detailhandel;
- dienstverlening;
- kantoren

Verder worden terrassen ten behoeve van de aangrenzende horecavoorziening mogelijk gemaakt ter plaatse van de aanduiding 'terras'.

Voor de pastorie geldt de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 2'. Daar waar deze aanduiding geldt zijn een bed and breakfast, wonen (de bestaande woning wordt hiermee geregeld), dienstverlening en kantoren toegestaan.

Bouwen

Gebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd. Het maximale bebouwingspercentage per bouwvlak is op de verbeelding opgenomen. Ook de maximale goot- en bouwhoogten zijn opgenomen en zijn ongewijzigd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Ter plaatse van de verbinding tussen beide gebouwen is de bouwaanduiding 'onderdoorgang' opgenomen. Hiermee wordt deze bestaande verbinding geregeld.

Buiten de bouwvlakken zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan met een maximale hoogte van 3m (m.u.v. erfafscheidingen, waarvoor afwijkende hoogten zijn opgenomen).

5.3.2 Verkeer

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de beoogde parkeervoorzieningen en de langzaam-verkeersroute.

Gebruik

Deze gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. straatmeubilair;
- h. tuinen;
- i. terrassen ten behoeve van aangrenzende horecavoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'terras';

In de specifieke gebruiksregels is daarnaast vastgelegd dat het gebruik van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer uitgesloten – gemotoriseerd doorgaand verkeer' als doorgaande weg voor gemotoriseerd verkeer, niet zijnde langzaam verkeer of (gemotoriseerd) bestemmingsverkeer, strijdig is met het bestemmingsplan.

Bouwen

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een maximale hoogte van 4 meter. Voor bouwwerken ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer geldt dit maximum niet.

5.3.3 Wonen

Ter plaatse van de gronden waarop de woningen mogen worden gebouwd is de bestemming 'Wonen' opgenomen.

Gebruik

Deze gronden zijn bestemd voor wonen in woningen, bijbehorende bouwwerken en de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bij de tuinen en erven.

Bouwen

Hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd waarbij is bepaald dat de voorgevel van een hoofdgebouw in de naar de weg gekeerde bouwgrans gebouwd dient te worden. Deze regel strekt ertoe dat de woningen, uitsluitend aaneengebouwde woningen zijn toegestaan, met de voorgevel gericht worden op de langzaam verkeersroute/ de parkeerplaatsen bij de woningen. De maximale goot- en bouwhoogte zijn respectievelijk 6 meter en 8 meter.

Bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat deze minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw moeten worden gebouwd. De maximale bebouwde oppervlakte per woonperceel is 80 m², waarvan maximaal 50% buiten het bouwvlak gebouwd mag worden. De maximale goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 4 meter en 5,5 meter. Voor carports is een afzonderlijke regeling opgenomen.

Verder zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan met een maximale bouwhoogte van 3 meter (m.u.v. erf- en terreinafscheidingen die maximaal 1m voor de voorgevellijn en maximaal 2 meter daarachter mogen zijn).

5.3.4 Waarde – Archeologie 3 en Waarde - Archeologie 4

In verband met de bescherming van eventueel in de gronden aanwezige archeologische waarden zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4' opgenomen. Hierbij is –samengevat- bepaald dat ingeval van grond- en of bouwactiviteiten met een oppervlakte groter dan 250 m² of 500 m² (afhankelijk van de ter plaatse geldende dubbelbestemming) en een diepte van meer dan 0,3 onder maaiveld of 0,5 onder maaiveld bij esdek en agrarisch bestemde gronden, archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

6. FINANCIEEL-ECONOMISCHE ASPECTEN

6.1 Verhaal van kosten

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkelingen is dat deze voor de gemeente budgetneutraal worden ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro is de gemeenteraad van Oirschot verplicht om de kosten te verhalen en een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het besluit (het bestemmingsplan) waarop het exploitatieplan betrekking heeft. Niet in alle gevallen is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro kan de gemeenteraad van de gemeente Oirschot besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als aan de cumulatieve bepalingen van artikel 6.12, lid 2 sub a, b en c Wro is voldaan.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. Echter is met de (ontwikkellende) eigenaar van de gronden die binnen het plangebied gelegen zijn, een anterieure overeenkomst gesloten zoals is bepaald in artikel 6.24 Wro, voordat het bestemmingsplan is vastgesteld, zodat de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan niet geldt. In deze anterieure overeenkomst zijn de afspraken over het verhalen van kosten- op afdoende wijze vastgelegd.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer beschikt over voldoende middelen om de voorgestane ontwikkeling te kunnen realiseren. De planologische ontwikkeling leidt tot een waardevermeerdering van de grond. De kosten die de initiatiefnemer maakt zijn een investering teneinde de waardevermeerdering te kunnen realiseren. Wanneer de kosten en opbrengsten naast elkaar worden gelegd, is er sprake van een positief saldo. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen. De gemeente zal met de initiatiefnemer het verhalen van de plankosten vastleggen in een anterieure overeenkomst. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

7. PROCEDURES

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

7.1 Inspraak

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot inspraak, dit is in de Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. In dit geval is besloten geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen.

7.2 Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

7.2.1 Waterschap De Dommel

Het waterschap heeft in het kader van het vooroverleg gereageerd op het voorliggende plan. De reactie van het waterschap²¹ is opgenomen als bijlage bij deze toelichting. Het waterschap geeft in haar reactie aan dat wanneer de tekstuele aanpassingen op de toelichting en regels worden doorgevoerd, het waterschap kan instemmen met het voorliggende plan. De door het waterschap genoemde aanpassingen zijn verwerkt.

Met de reactie inzake de nader uitwerking van de verwerking van hemelwater afkomstig van de woningen is in dit plan niets gedaan. Bij een nadere en meer concretere uitwerking van de plannen zal het waterschap worden betrokken. Deze werkwijze is afgestemd met het waterschap. Op 20 april 2017 heeft het waterschap per e-mail aangegeven hiermee in te kunnen stemmen.

²¹ Waterschap De Dommel, Reactie Voorontwerp bestemmingsplan Kerkstraat 8, 10 en 10A te Oostelbeers, 9 maart 2017

7.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens de artikelen 3.7 t/m 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan wordt in dit kader ter inzage gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken op het plan. Het plan zal daarna, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

7.4 Beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

Regels

